

# Årsredovisning 2025

Brf Hökensgata 1

769616-3273



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hökensgata 1

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 2007-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-13 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Urvädersklippan Större 20	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB via Gallagher BRF-Trygg/Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 2 490 kvm och 4 lokaler om 515 kvm. Byggnadernas totalyta är 3005 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Kling	Ordförande
Håkan Trulsson	Styrelseledamot/Ekonomi
Jack Willie Hjelm	Styrelseledamot
Lara Mabel Ana Jaksic Bozovic	Styrelseledamot
Samuel Skånberg	Styrelseledamot/Sekreterare
Dennis Berntsson	Suppleant
Pär Viktor Ludvig Bard	Suppleant

### Valberedning

Johan Uhlander (sammankallande) och Herman Philträd

## Firmateckning

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

## Revisorer

Rävisor AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Ny anläggning för hushållssopor  
Rengöring av växlare i undercentral  
Renovering av badrum hos hyresgäst  
Motor för fjärrvärme utbytt  
Reparation stuprör mot gård
- 2011** ● Målning av dörrar  
Spolning av avloppsrör  
Rengöring av ventilationssystem  
Byte av vattenpump  
Ny röklucka
- 2012** ● Utbyte av stuprör mot gatan  
Nytt entréparti mot gatan  
Renovering av kök hos hyresgäst  
Nya avloppsrör i butikslokal  
Ny takvärmeanläggning  
Nya dörrpartier mot gårdar  
Målning av plåttak
- 2013** ● Tätning av hängrännor  
Renovering av elcentral  
Nya maskiner i tvättstuga
- 2014** ● Byte av hiss  
Målning och uppsnyggning av allmänna utrymmen  
LED-belysning i trapphus och loftgångar
- 2016** ● Byte ljusarmaturer i entré  
Byte avluftningsrör  
Relining avloppsrör

- 2016** ● Installation av fastighetsbox (brevlådor)
- 2019** ● Byte avloppsrör under byggnaden  
Renovering av tvättstuga exkl. maskiner
- 2020** ● Omvandling av lokal till 6 st bostadsrättslägenheter  
Utbyte avloppsstammar i ombyggd lokal och butik  
Renovering av fasad/skyltskåp mot Götgatan  
Installation av nytt ventilationssystem  
Nytt soprum med plats för återvinning
- 2021** ● Utbyte avloppsstam i lokal  
Fastighetsbox kompletterad för nya lägenheter  
Entréparti renoverat  
Intrimning av ventilationssystem och OVK (godkänd)  
Nytt inpasseringssystem inkl. bokningssystem för tvättstuga
- 2022** ● Väggar och golv i hiss renoverade  
Undercentral för fjärrvärme utbytt
- 2023** ● Fönster renoverade  
Brandskyddsinspektion (med medföljande åtgärder)  
Utbyte av lysrörsarmaturer i källare till LED-belysning
- 2024** ● Reparation takvärmeanläggning  
Radonmätning  
OVK  
Stamspolning
- 2025** ● Installation fiber för bredband och TV  
Utbyte vattenrör till lokaler  
Uppgradering av nödtelefon i hiss till 4G

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Fönsterrenovering (2 lägenheter ej åtgärdade 2023)

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning                      Nabo Group AB  
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel      Driftab AB

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet innehåller totalt 33 lägenheter varav 30 är upplåtna med bostadsrätt (2232 kvm) och 3 med hyresrätt (258 kvm) med följande fördelning enligt fastighetsregistret (med reservation för eventuellt ändrade planlösningar):

- 1 rok – 1 st
- 2 rok – 23 st (varav 2 hyresrätter)
- 3 rok – 4 st
- 4 rok – 1 st
- 5 rok – 2 st (varav 1 hyresrätt)
- 6 rok – 2st

Föreningen har 2 butikslokaler (463 kvm) samt ett nodrum för stadsnätet (fiber) och reklamplatser uthyrda:

- Butikslokal + reklamplatser: PEP Livs AB (Götgatsbackens Livs) t.o.m. 2030-08-31.
- Butikslokal: Sefina Pantbelåning AB t.o.m. 2027-08-31.
- Nodrum: AB STOKAB t.o.m. 2032-09-30.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har, som en förberedelse inför kommande lagkrav, förberett bokföringen och redovisar nu enligt regelverket K3. Detta innebär bl.a. att avskrivningstakten nu är ca 1,7% per år mot tidigare 1% per år.

Under året har föreningen lyckats bibehålla kostnadskontroll och trots att exempelvis taxor för el och fjärrvärme gått upp har kostnaderna hållits nere genom omförhandlade avtal och minskad förbrukning. Också ökade hyresintäkter samt extraordinära intäkter (se nedan) har bidragit till årets resultat.

Föreningens intäkter av lokalhyror utgör ca 56% av föreningens totala intäkter och föreningen är frivilligt registrerad för moms avseende dessa. Under året har praxis för momsredovisning ändrats från att beräkna momsnyckel för delade kostnader baserat på yta till omsättning. Föreningen har därför begärt omprövning av de senaste 6 årens momsdeklarationer. Detta har godkänts av Skatteverket vilket resulterat i en signifikant skatteåterbäring samt en framtida löpande lägre kostnad då en större andel av utbetalad moms kan dras av.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna med 25% från 2026-01-01.

### Förändringar i avtal

Avtalet med PEP Livs AB avseende butikslokal har förlängts med 5 år till 2030-08-31.

### Övriga uppgifter

Den planerade renovering av återstående fönster har försenats pga entreprenörens tillgänglighet. Den planeras nu starta i januari 2026.

Under året har föreningen genomfört en nyinvestering av fiberanslutningar in i respektive lägenhet vilket innebär att bredband (Bahnhof 1000MB) och TV (Allente Basic) nu ingår i avgiften.

Då mobilnäten för 2G/3G läggs ner, har hissens nödtelefon uppgraderats till 4G för att säkerställa fortsatt funktion.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 751 104	2 645 531	2 397 563	2 212 073
Resultat efter fin. poster	715 449	-527 946	-1 965 530	-683 310
Soliditet (%)	88	88	85	77
Yttre fond	756 666	377 226	377 205	275 979
Taxeringsvärde	121 187 000	125 742 000	125 742 000	125 742 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	357	359	272	207
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	28,9	29,5	24,4	20,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 011	6 227	8 583	8 814
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 465	4 501	6 204	6 371
Sparande / kvm totalyta, kr	266	-10	-83	72
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	29	29	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	103	105	96	85
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	84	82	80	78
Energikostnad / kvm totalyta, kr	219	216	204	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	5,14	4,38	1,59
Räntekänslighet (%)	16,85	17,34	31,52	42,51

**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	66 753 520	-	-	66 753 520
Upplåtelseavgifter	14 491 303	-	-	14 491 303
Fond, yttre underhåll	377 226	-	379 440	756 666
Uppskrivningsfond	41 078 365	-7 155 000	-	33 923 365
Balanserat resultat	-8 799 782	-527 954	-379 440	-9 707 176
Årets resultat	-527 954	527 954	715 440	715 440
<b>Eget kapital</b>	<b>113 372 678</b>	<b>-7 155 000</b>	<b>715 440</b>	<b>106 933 118</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 707 176
Årets resultat	715 440
<b>Totalt</b>	<b>-8 991 736</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	363 561
Att från yttre fond i anspråk ta	-177 278
Balanseras i ny räkning	-9 178 019
	<b>-8 991 736</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 751 104	2 645 531
Övriga rörelseintäkter	3	8 682	572
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 759 786</b>	<b>2 646 103</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 428 227	-1 467 556
Övriga externa kostnader	9	-108 212	-317 375
Personalkostnader	10	-72 870	-73 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-871 986	-498 024
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 481 295</b>	<b>-2 356 431</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>278 491</b>	<b>289 672</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 039	7 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-403 650	-825 205
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-355 611</b>	<b>-817 626</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-77 120</b>	<b>-527 954</b>
Extra ordinära intäkter och kostnader	12	792 560	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>715 440</b>	<b>-527 954</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13, 18	118 998 632	126 809 215
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>118 998 632</b>	<b>126 809 215</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>118 998 632</b>	<b>126 809 215</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 660	4 765
Övriga fordringar	14	78 029	34 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	58 845	56 318
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>138 534</b>	<b>95 625</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 901 714	1 400 414
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 901 714</b>	<b>1 400 414</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 040 248</b>	<b>1 496 039</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>122 038 880</b>	<b>128 305 254</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		81 244 823	81 244 823
Uppskrivningsfond		33 923 365	41 078 365
Fond för yttre underhåll		756 666	377 226
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 924 854</b>	<b>122 700 414</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-9 707 176	-8 799 782
Årets resultat		715 440	-527 954
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 991 736</b>	<b>-9 327 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>106 933 118</b>	<b>113 372 678</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 441 584	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 441 584</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	6 974 449	13 525 667
Leverantörsskulder		412 510	63 489
Övriga kortfristiga skulder		12 896	75 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 264 323	1 267 489
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 664 178</b>	<b>14 932 576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>122 038 880</b>	<b>128 305 254</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>278 491</b>	<b>289 672</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	871 986	498 024
Extraordinära intäkter	792 560	0
	<b>1 943 037</b>	<b>787 696</b>
Erhållen ränta	48 039	7 579
Erlagd ränta	-434 352	-870 587
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 556 724</b>	<b>-75 312</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 909	4 807
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	313 522	232 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 827 337</b>	<b>162 119</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-216 403	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-216 403</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	5 550 000
Amortering av lån	-109 634	-5 117 266
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-109 634</b>	<b>432 734</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 501 300</b>	<b>594 853</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 400 414</b>	<b>805 561</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 901 714</b>	<b>1 400 414</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hökensgata 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,08 %
Yttertak	4,28 %
Fasader	1,43 %
Balkonger	4,28 %
Fönster	2,25 %
Stamledningar VA	3,43 %
Stamledningar Värme	2,14 %
Styr & övervakning	4,76 %
Ventilation	3,43 %
El	3,43 %
Hissar	3,43 %
Restpost	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	796 320	780 145
Hysesintäkter, bostäder	385 389	416 528
Hysesintäkter, lokaler	1 528 834	1 418 012
Vatten	24 924	24 540
Övriga intäkter	15 637	6 306
<b>Summa</b>	<b>2 751 104</b>	<b>2 645 531</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 742	572
Erhållna bidrag	5 940	0
<b>Summa</b>	<b>8 682</b>	<b>572</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 262	46 225
Städning	29 372	36 639
Besiktning och service	51 916	72 856
Trädgårdsarbete	2 940	4 290
Klottersanering	28 680	36 413
Övrigt	4 875	0
<b>Summa</b>	<b>164 045</b>	<b>196 423</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 425	37 006
Bostäder VVS	37 447	0
Tvättstuga	8 058	1 568
Trapphus/port/entr	4 099	0
Soprum/miljöanläggning	6 712	0
Dörrar och lås/porttele	36 736	41 658
Övriga gemensamma utrymmen	10 530	0
VA	1 889	44 665
Värme	0	5 316
Ventilation	32 333	11 180
El	0	40 258
Hissar	19 119	3 229
Tak	5 091	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	15 690
<b>Summa</b>	<b>179 439</b>	<b>200 570</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fiber 2025	0	0
Övrigt	4 000	0
<b>Summa</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	98 293	87 655
Uppvärmning	308 756	316 057
Vatten	251 850	245 000
Sophämtning	136 949	149 616
<b>Summa</b>	<b>795 848</b>	<b>798 328</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 077	57 354
Bredband	10 627	10 882
Bredband/Kabeltv	56 618	40 978
Arvode teknisk förvaltning	1 811	1 811
Fastighetsskatt	158 762	161 210
<b>Summa</b>	<b>284 895</b>	<b>272 235</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga förvaltningskostnader	24 212	45 798
Juridiska kostnader	23 284	161 551
Revisionsarvoden	12 410	14 341
Ekonomisk förvaltning	48 306	48 185
Konsultkostnader	0	47 500
<b>Summa</b>	<b>108 212</b>	<b>317 375</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	57 300	57 300
Sociala avgifter	15 570	15 776
Övriga personalkostnader	0	400
<b>Summa</b>	<b>72 870</b>	<b>73 476</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	403 650	826 044
Övriga räntekostnader	0	-839
<b>Summa</b>	<b>403 650</b>	<b>825 205</b>

**NOT 12, EXTRA ORDINÄRA INTÄKTER OCH  
KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Historisk momsomprövning	792 560	0
<b>Summa</b>	<b>792 560</b>	<b>0</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	133 944 659	133 944 659
Nedskrivning mark	-6 938 597	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>127 006 062</b>	<b>133 944 659</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 135 444	-6 637 420
Årets avskrivning	-871 986	-498 024
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 007 430</b>	<b>-7 135 444</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>118 998 632</b>	<b>126 809 215</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>76 987 000</i>	<i>84 142 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 200 000	41 600 000
Taxeringsvärde mark	76 987 000	84 142 000
<b>Summa</b>	<b>121 187 000</b>	<b>125 742 000</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 730	2 691
Skattefordringar	34 299	31 851
<b>Summa</b>	<b>78 029</b>	<b>34 542</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 446	19 535
Försäkringspremier	19 362	18 357
Bredband	11 186	2 771
Förvaltning	13 851	15 655
<b>Summa</b>	<b>58 845</b>	<b>56 318</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-05-22	2,84 %	2 244 007	2 277 545
SBAB	2027-05-11	2,84 %	6 468 007	6 501 545
SBAB	2026-04-22	2,82 %	4 704 019	4 746 577
<b>Summa</b>			<b>13 416 033</b>	<b>13 525 667</b>
Varav kortfristig del			6 974 449	13 525 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 984 108 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

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	3 666	0
Städning	2 438	2 489
El	9 013	10 051
Uppvärmning	42 476	38 923
Utgiftsräntor	63 956	94 658
Löner	40 900	40 900
Sociala avgifter	12 808	12 808
Förutbetalda avgifter/hyror	230 591	218 285
Upplupen kostnad vatten	836 475	827 375
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
<b>Summa</b>	<b>1 264 323</b>	<b>1 267 489</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 500 000	49 500 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har i februari 2026 genomfört en extra amortering på 1 750 000 kr. Efter amorteringen uppgick de totala lånen till 11 637 240 kr vilket motsvarar ca 3 873 kr/kvm totalyta eller 5 214 kr/kvm upplåten bostadsrättsyta.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-08.

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

Stockholm

---

Håkan Trulsson  
Styrelseledamot/Ekonomi

---

Jack Willie Hjelm  
Styrelseledamot

---

Johan Kling  
Ordförande

---

Lara Mabel Ana Jaksic Bozovic  
Styrelseledamot

---

Samuel Skånberg  
Styrelseledamot/Sekreterare

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

---

Rävisor AB  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.02.2026 10:41

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 09.02.2026 15:45

**DOCUMENT ID:**

ByWJzm\_vvWx

**ENVELOPE ID:**

S1RbX\_Pw-l-ByWJzm\_vvWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Hökensgata 1, 769616-3273 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

06c6162d4a5c48dced4380af02e0598c41054aedd5edfa  
9720e8b58dd69acf32b19dd76a981340f0ed9c4217c630  
6b79bc25f5fe3494bb00e28ab79795692759

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
<b>1. Håkan Trulsson</b> hakan@trulsson.org	 Signed Authenticated	09.02.2026 17:57 09.02.2026 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.23.192
<b>2. SAMUEL SKÅNBERG</b> samuelerikskanberg@gmail.com	 Signed Authenticated	09.02.2026 18:03 09.02.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.251
<b>3. LARA JAKSIC BOZOVIC</b> lara.mab@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.02.2026 18:53 09.02.2026 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.106
<b>4. JACK HJELM</b> jack.alrik@gmail.com	 Signed Authenticated	10.02.2026 00:01 09.02.2026 23:38	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.222.134
<b>5. ANDERS JOHAN KLING</b> johan.kling2@gmail.com	 Signed Authenticated	13.02.2026 06:33 13.02.2026 06:33	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.11
<b>6. Clas Ingemar Sverker Andersson</b> info@ravisor.se	 Signed Authenticated	13.02.2026 10:41 13.02.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

\* 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 Hökensgata 1,**

**769616-3273**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Hökensgata 1,** för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Hökensgata 1**, för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.02.2026 10:41

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 09.02.2026 15:45

**DOCUMENT ID:**

r11zXdwD-g

**ENVELOPE ID:**

HylRbQ\_PwWI-r11zXdwD-g

**DOCUMENT NAME:**

RB Hökensgata 1.pdf

2 pages

**SHA-512:**

e25acac56ad6103978dab8cb9aa1781d54e6aaddc4c6a  
c2228956e289e4519ac70ca96621b98bcc714bd56bc03  
bd445d6485acf9b600209cf52e22aa31d83f54

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	13.02.2026 10:41	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	13.02.2026 10:38	Low	IP: 92.33.193.82

\* 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