

Årsredovisning

för

Brf Höken 25

769600-0087

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Höken 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 842 kvm bostadsyta, 130 kvm restaurang och 27 kvm lokal.

För ekonomisk och teknisk förvaltning anlitar föreningen Fastighets AB Stockholmia.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2016-09-05 haft följande sammansättning:

Anna Särnholm	Ledamot och ordförande
Maria Nordström	Ledamot och ordförande
Elsa Hanson	Ledamot
Jimmy Jordan	Ledamot
Dag Hammar	Suppleant
Johnny Bigert	Suppleant
Madeleine Mårtensson	Suppleant

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Nya medlemmar under 2016 var 7 stycken.

Föreningen har 40 (44) medlemmar vid årets utgång.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 151	1 141	1 119	1 042
Resultat efter finansiella poster	1	45	-252	-188
Soliditet (%)	21	21	21	24

W

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 615 790	727 767	-2 619 490	45 376	1 769 443
Avsättning till balkongfond		3 600			3 600
Disposition av föregående års resultat:		59 172	-13 796	-45 376	0
Årets resultat				1 073	1 073
Belopp vid årets utgång	3 615 790	790 539	-2 633 286	1 073	1 774 116

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 633 286
årets vinst	1 073
	-2 632 213

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes	0
i ny räkning överföres	-2 632 213
	-2 632 213

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

N

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 150 993	1 141 448
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 150 993	1 141 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-901 534	-815 820
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 487	-125 487
Summa rörelsekostnader		-1 027 021	-941 307
Rörelseresultat		123 972	200 141
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	411	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 310	-154 824
Summa finansiella poster		-122 899	-154 765
Resultat efter finansiella poster		1 073	45 376
Resultat före skatt		1 073	45 376
Årets resultat		1 073	45 376 <i>AV</i>

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	7 507 951	7 590 579
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	164 144	207 003
Summa materiella anläggningstillgångar		7 672 095	7 797 582

Summa anläggningstillgångar

7 672 095 **7 797 582**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		7 524	5 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	4 304	4 304
Summa kortfristiga fordringar		11 828	9 904

Kassa och bank

Kassa och bank		568 818	424 076
Summa kassa och bank		568 818	424 076
Summa omsättningstillgångar		580 646	433 980

SUMMA TILLGÅNGAR

8 252 741 **8 231 562**

A

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 615 790

3 615 790

Fond för yttre underhåll

790 539

727 767

Summa bundet eget kapital

4 406 329

4 343 557

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 633 286

-2 619 489

Årets resultat

1 073

45 376

Summa fritt eget kapital

-2 632 213

-2 574 113

Summa eget kapital

1 774 116

1 769 444

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

6 122 348

6 206 924

Summa långfristiga skulder

6 122 348

6 206 924

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

84 576

84 576

Leverantörsskulder

30 929

78 252

Skatteskulder

7 339

3 462

Övriga skulder

2 277

552

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

231 156

88 352

Summa kortfristiga skulder

356 277

255 194

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 252 741

8 231 562

N

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%

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder, andel/brf	803 700	806 222
Hysesintäkter lokaler moms	289 689	277 624
Intäkter kabel-tv	57 600	57 600
Öresutjämning	4	2
	1 150 993	1 141 448

Not 3 Drift

	2016	2015
Vatten och avlopp	-54 010	-48 623
Fjärrvärme	-298 036	-262 131
El	-31 282	-27 530
Renhållning (sopor)	-30 025	-29 998
Snöröjning	-5 833	-2 764
Trappstädning och fastighetsskötsel	-59 283	-55 858
Förvaltningsarvoden	-39 381	-34 991
Försäkringspremier	-7 557	-7 652
Övr kostn fastighetsförvaltning	-166 985	-148 467
Fastighetsskatt	-68 356	-64 259
	-760 748	-682 273

Not 4 Underhåll

	2016	2015
Utvändiga arbeten	-38 729	-11 330
Invändiga arbeten	-26 483	-43 160
Lägenhetsarbeten	-55 992	-52 965
Serviceavtal	-10 866	-9 992
Arbeten momsad lokal	-8 716	-16 100
	-140 786	-133 547

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Övriga ränteintäkter	411	59
	411	59

Not 6 Byggnad

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 164 316	5 164 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 164 316	5 164 316
Ingående avskrivningar	-1 370 881	-1 288 253
Årets avskrivningar	-82 628	-82 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 453 509	-1 370 881
Utgående redovisat värde	3 710 807	3 793 435

Not 7 Mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 797 144	3 797 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 797 144	3 797 144
Utgående redovisat värde	3 797 144	3 797 144

Not 8 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	787 502	787 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	787 502	787 502
Ingående avskrivningar	-580 499	-537 640
Årets avskrivningar	-42 859	-42 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-623 358	-580 499
Utgående redovisat värde	164 144	207 003

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader	4 304	4 304
	4 304	4 304

Not 10 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Lån banker kreditinstitut	-6 122 348	-6 206 924
	-6 122 348	-6 206 924

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Uppl kostn o förutbet int	67 869	17 000
Upplupna utgiftsräntor	0	3 251
Hysesfordringar	163 287	68 101
	231 156	88 352

Not 12 Ställda säkerheter

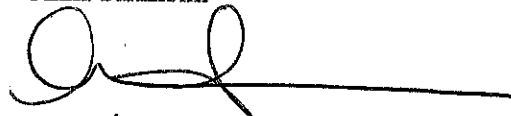
	2016-12-31	2015-12-31
SEB Bolån	6 408 700	6 408 700
	6 408 700	6 408 700

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

Stockholm 12/6 2017


Maria Nordström

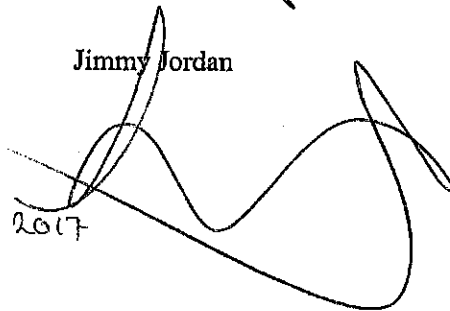
Anna Särnholm



Elsa Hanson



Jimmy Jordan



Vår revisionsberättelse har lämnats 13/6 2017

Crowe Horwath Osborne AB


Richard Nygren
Auktoriserad revisor

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 2016.

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 2016-12-31 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 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 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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2016 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 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 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 den 13 juni 2017

Crowe Horwath Osborne AB

Richard Nygren
Auktoriserad revisor