



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Höken i Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-9689 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Höken 31	1963-01-01	1963 (värdeår 1980)
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam och Volante (styrelseansvar). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	2 503
6	förråd	48
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 575
1	lägenheter (föreningsägda bostadsrätt)	53
73	garageplatser	1 825
Totalt 178 objekt		10 004

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 16 st 2 rok, 16 st 3 rok, 27 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Nordberg	Ordförande	2017-05-05	
Berit Wiese	Ledamot	2005-06-27	2025-05-06
Lars Orvar Pålsson	Ledamot	2014-01-16	
Kerstin Thufvesson	Ledamot	2016-05-20	
Ewa Andersson	Ledamot	2022-05-12	
Yvette Häggqvist	Ledamot	2021-05-25	
Thomas Deutschmann	Ledamot	2017-05-05	
Ulrika von Vegesack	Ledamot	2015-04-24	
Michael Björkung	Ledamot	2025-05-08	
Marcus Åberg	Ledamot	2011-02-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Nordberg, Ewa Andersson och Lars Pålsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Nordberg, Ewa Andersson, Michael Björkung och Marcus Åberg.

Revisorer har varit: Peter Wenkler med Cecilia Vinde som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sandra Persson (sammankallande) och Kristina Bauer, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-24.

Större underhållsåtgärder som genomförts under räkenskapsåret:

Installerat kameraövervakning i garage och cykelrum
Utrett betongskador i garaget
OVK lokaler
Radonmätning genomförd

Under tidigare år har följande större åtgärder genomförts:

2024 Installerat fler laddboxar, nu 23 st totalt
2024 Lackat fönster- och dörrpartier mot gatan och gården
2023 Relining av avloppsstammen för kontoren
2023 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i lägenheterna

2023 Renovering av dagvattenstationen
2023 Utbyte och relining av avloppsrör i källaren
2023 Byte av fettavskiljare
2023 Montering av grind ovanför trappan på gården
2022 Spolning av samtliga avloppsstammar
2022 Renovering och målning av gallergrindarna mot gatan
2022 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i alla lokaler
2021/22 Trapphusrenovering
2021 Solcellsinstallation på taket
2021 Asbestsanering av alla fläktrum
2021 Installation av fler laddboxar i garaget (totalt 16 nu)
2021 Handikappramp på gården.
2020/21 Renovering av nedre gården
2020 Målning av taket och förbättring av taksäkerheten
2020 Gymnastiklokal för medlemmarna
2019 Installation av 8 laddboxar i garaget
2019 Renovering av cykelrummet
2018/19 Fönsterbyte i alla lägenheter och kontor
2018 Renovering av fasader och kungsbalkonger
2018 Ny ventilation för tre butikslokaler
2017 Nya hissar i uppgång 116, 118 och 120
2017 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i lägenheterna
2017 Installation av fibernät och nytt låssystem
2015 Nya entrépartier
2013 Renovering av fritidslokal
2012 Ny hiss i 122, renovering gård färdigställd
2011 Påbörjande av gårdsrenovering
2010 Våtrumsrenovering och stambyte
2008 Installation av sopsug

Pågående eller framtida planerat underhåll:

2026/2027 Reparera betongskador i garaget

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	305	287	295	339	330
Skuldsättning, kr/kvm	2 499	3 321	3 543	3 813	3 912
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 442	4 797	5 153	0	0
Räntekänslighet, %	15	17	18	19	20
Energikostnad, kr/kvm	194	228	201	168	175
Årsavgifter, kr/kvm	288	288	288	288	288
Årsavgifter/totala intäkter, %	17	18	20	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	936	1 082	1 013	932	893
Nettoomsättning, tkr	8 861	8 725	8 218	7 665	7 449
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 818	1 038	321	1 010	401
Soliditet, %	40	34	32	31	29

Från och med 2025 ingår garageytan i total ytan, vilket påverkar jämförbarheten för ytbaserade nyckeltalen.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 406 995	0	0	1 406 995
Underhållsfond, kr	3 056 904	0	-87 067	2 969 837
Reservfond	348 208	0	0	348 208
S:a bundet eget kapital, kr	4 812 107	0	-87 067	4 725 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 646 173	1 038 064	87 067	11 771 304
Årets resultat, kr	1 038 064	-1 038 064	1 817 615	1 817 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 684 237	0	1 904 682	13 588 919
S:a eget kapital, kr	16 496 344	0	1 817 615	18 313 959

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 411 000 kr samt ianspråktagande skett med 498 067 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 684 237
Årets resultat, kr	1 817 615
Reservation till underhållsfond, kr	-411 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	498 067
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 588 919

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 588 919

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 861 021	8 724 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3	506 183	76 836
Summa Rörelseintäkter		9 367 204	8 801 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 149 151	-4 850 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 049	-186 192
Personalkostnader	Not 6	-536 268	-536 234
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 038 781	-1 057 885
Summa Rörelsekostnader		-6 884 249	-6 630 582
Rörelseresultat		2 482 955	2 171 097
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 969	31 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-686 308	-1 165 008
Summa Finansiella poster		-665 339	-1 133 033
Resultat efter finansiella poster		1 817 615	1 038 064
Resultat före skatt		1 817 615	1 038 064
Årets resultat		1 817 615	1 038 064

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	42 218 286	43 344 307
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		42 218 286	43 344 307
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		42 218 786	43 344 807

Omsättningstillgångar

<i>Varulager m.m.</i>			
Bostadsrätter	Not 11	12 960	12 960
<i>Summa Varulager m.m.</i>		12 960	12 960
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 622	88 060
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 464 954	2 920 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	304 932	273 281
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 865 507	3 282 009
Summa Omsättningstillgångar		3 878 467	3 294 969
Summa Tillgångar		46 097 253	46 639 776

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 406 995	1 406 995
Reservfond		348 208	348 208
Fond för yttre underhåll		2 969 837	3 056 904
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		4 725 040	4 812 107
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 771 304	10 646 173
Årets resultat		1 817 615	1 038 064
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		13 588 919	11 684 237
Summa Eget kapital		18 313 960	16 496 344

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 000 000	27 000 000
Leverantörsskulder		237 428	229 634
Skatteskulder		15 456	56 896
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 166 638	1 536 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 363 772	1 320 415
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		27 783 294	30 143 432
Summa Skulder		27 783 294	30 143 432

Summa Eget kapital och skulder		46 097 253	46 639 776
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 482 955	2 171 097
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 038 781	1 057 885
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 038 781	1 057 885
Erhållen ränta	20 969	51 550
Erlagd ränta	-704 011	-1 168 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 838 693	2 112 272
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-41 501	27 325
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-342 435	-157 656
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-383 936	-130 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 454 757	1 981 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	87 240	-174 480
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	87 240	-174 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	541 997	-192 539
Likvida medel vid årets början	2 913 157	3 105 697
Likvida medel vid årets slut	3 455 155	2 913 157

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 621 801	1 621 801
	Hyror bostäder	18 972	18 972
	Hyror lokaler	5 952 360	5 848 761
	Hyror garage och parkeringsplatser	693 700	680 573
	Hyror förbrukningsbaserad	318 624	294 062
	Hyror informationsöverföring	36 000	36 000
	Hyror övrigt	21 000	16 800
	Övriga primära intäkter	432 114	445 683
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 094 571	8 962 652
	Hyresbortfall	-171 450	-175 709
	Avsatt till inre fond	-62 100	-62 100
	<i>Summa</i>	-233 550	-237 809
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 861 021	8 724 843

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (bas) och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	75 082	55 020
	Övriga sekundära intäkter	431 101	21 816
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	506 183	76 836

I övriga sekundära intäkter ingår återföring av moms tidigare år med 389 812 kr.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-708 242	-935 167
	Snö och halk-bekämpning	-24 183	-44 410
	Reparationer	-549 886	-566 042
	Planerat underhåll	-498 067	-270 548
	Försäkringsskador	-206 240	0
	El	-256 142	-249 596
	Uppvärmning	-1 389 510	-1 387 377
	Vatten	-298 869	-219 597
	Sophämtning	-81 390	-97 140
	Fastighetsförsäkring	-162 966	-154 956
	Kabel-TV och bredband	-108 819	-124 778
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-809 436	-791 070
	Övriga driftkostnader	-55 402	-9 591
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 149 151	-4 850 271

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 828	-17 371
	Administrationskostnader	-36 928	-69 170
	Extern revision	-3 250	-15 875
	Konsultkostnader	-8 400	0
	Medlemsavgifter	-47 153	-45 310
	Föreningsverksamhet	-28 157	-25 516
	Övriga förvaltningskostnader	-19 333	-12 951
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-160 049	-186 192

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-11 000
	Övriga arvoden	-234 600	-227 900
	Löner och övriga ersättningar	-223 677	-229 875
	Sociala avgifter	-67 991	-67 459
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-536 268	-536 234

Föreningen har en fastighetsskötare som är anställd på halvtid.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	20 645	23 645
Ränteintäkter placeringar	0	7 875
Övriga ränteintäkter och liknande poster	324	455
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	20 969	31 975

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-683 781	-1 163 025
Övriga räntekostnader	-2 527	-1 983
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-686 308	-1 165 008

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 684 180	58 684 180
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 846 405	2 846 405
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	174 480	0
	Årets investeringar	0	174 480
	Utrangering / bidrag Naturvårdsverket	-87 240	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 617 825	61 705 065
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 360 758	-17 302 873
	Årets avskrivningar	-1 043 143	-1 057 885
	Återförda avskrivningar utrangering	4 362	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 399 539	-18 360 758
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 218 286	43 344 307
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	42 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	164 000 000	178 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	23 600 000	23 600 000
	<i>Summa</i>	329 600 000	326 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 000 000	36 000 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Bostadsrätter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Bostadsrätter

Bostadsrätter	12 960	12 960
<i>Summa Bostadsrätter</i>	12 960	12 960

Lägenhet 24 utgör en föreningsägd bostadsrätt. Avsikten är att denna skall övergå till att bli en hyresrätt då den hyrs ut till den anställda fastighetsskötaren.

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 455 155	2 913 157
Övriga fordringar	9 799	7 511
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 464 954	2 920 668

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	304 932	273 281
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	304 932	273 281

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,22%	2026-04-28	4 000 000	0
Swedbank	2,12%	2026-03-28	4 000 000	0
Swedbank	2,12%	2026-03-28	4 000 000	0
Swedbank	2,12%	2026-03-28	4 000 000	0
Swedbank	2,12%	2026-03-28	2 000 000	0
Swedbank	2,35%	2026-05-28	4 000 000	0
Swedbank	2,19%	2026-05-28	3 000 000	0
			25 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 000 000
Kortfristig del	25 000 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	420 385	407 460
	Momsskuld	-105 609	276 938
	Källskatt	1 381	1 385
	Inre fond	830 522	834 000
	Övriga kortfristiga skulder	19 959	16 704
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 166 638	1 536 487
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	762 004	880 515
	Upplupna räntekostnader	32 295	49 998
	Övriga upplupna kostnader	569 473	389 902
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 363 772	1 320 415

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-09.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm
Org.nr 702000-9689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Wenkler

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574887847**

Hans Nordberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:12:47



Michael Björkung

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:44:23



Thomas Deutschmann

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:23:27



Ulrika von Vegesack

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 14:38:33



Marcus Åberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:16:04



Ewa Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:07:13



Yvette Häggqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:21:18



Kerstin Thufvesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 00:58:54



Lars Orvar Pålsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 22:19:15



Peter Wenkler

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:20:07



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:37:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Höken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574986787**

Peter Wenkler

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:21:34



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:35:59

