

Brf Hängboken i Stockholm

Org.nr: 769605-0108

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Brf Hängboken i Stockholm, organisationsnummer 769605-0108, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person. Föreningens säte är i Stockholm.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten System 7 i Stockholms kommun sedan 8 september 2010. Fastigheten består av en byggnad med 60 lägenheter och en lokal. Byggnaden är uppförd 1939. År 2005/2006 genomfördes omfattande renoveringar av hela fastigheten. Fastighetens adress är Fridhemsgatan 1-3. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

1 rum & kök	16 st
2 rum & kök	14 st
3 rum & kök	15 st
4 rum & kök	8 st
5 rum & kök	7 st

Fastighetsareal

Tomt	1 355 kvm
Bostäder	4 545 kvm
Lokal	121 kvm
Allmänna utrymmen	991 kvm

Därutöver tillkommer en lokal

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget If. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg som bekostas av föreningen.

Förvaltning & organisationsanslutning

Förvaltningen sköts sedan januari 2014 av Delagott Real Estate AB som sköter teknisk samt ekonomisk förvaltning å föreningens vägnar.

Föreningen upphandlade ny ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel av NABO med början den 1 januari 2025.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna i Stockholm AB. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen har idag 56 (56) medlemmar, 3 (4) hyresgäster, en lägenhet till försäljning efter att hyresgäst sagt upp sitt hyresavtal och en lokalhyresgäst.

Ekonomi

Resultatet för verksamhetsåret är negativt och uppgår till -610 tkr. Avskrivningar på byggnaden påverkar årets resultat med 1 051 tkr. Inga avskrivningar ingick i den ekonomiska plan som utgjorde underlag vid beräkning av årsavgifterna. Anledning till detta var att man utgick från en schablonmässig kostnadsberäkning som en vedertagen metod vid sådana ombildningar.

Årsavgifter

Efter att budgeten har antagits för år 2024 genomfördes en avgiftshöjning på 3% för 2024.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Ordförande	Anna Saibel
Kassör	Eva Färnstrand
Ledamot	Mosa Alasaly Stigmar
Ledamot	Frida Andersson
Sekreterare	Anita Häll
Ledamot	Mikkel Strandell
Suppleant	Caroline Amoding

Valberedning

Valberedningen har bestått av Louise Blomqvist och Johan Von Seth

Revisor

Auktoriserad revisorEugen Voinitch

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller två av ledamöterna i förening.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- **Avyttringar.** Under året har inga lägenheter överlåtits av föreningen.
- **Överlåtelse.** Under året har sju lägenheter överlåtits i föreningen.
- Boappa - app för kommunikation inom styrelse och medlemskrets - upphandlad och idrifttagen.
- Stamspolning har genomförts
- Sotning av öppna spisar har genomförts.
- OVK-besiktning har genomförts.
- Hjärtstartare har installerats i trapphallar Fridhemsgatan 1 och 3.
- Brandsäkerhetsöversyn genomförd och nya brandvarnare installerade.
- Fönster har renoverats i två lägenheter.
- Godkänd OVK för alla lägenheter
- Sotning
- Föreningen har tillsammans med närliggande föreningar arbetat för att arbetstunnel till t-bana inte förläggs till Norr Mälarstrand.
- **Amortering.** Lån i Stadshypotek har omförhandlats och amorterats med 500 000 kr.
- Förvaltning. Föreningen har upphandlat ny ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel av NABO.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Delagott Real Estate AB	Ekonomisk & teknisk förvaltning, städning
Ellevio/Fortum	Elnät och eldistribution
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten & Avfall	Vatten & avlopp
Stockholm Vatten & Avfall	Hushållssopor
Stena Recycling	Övriga sopor
I.T.K	Hissar – Underhåll/service och larm 24/365
Inspecta	Hissar - besiktning
Tele2	Kabel TV
Telavox	Porttelefon
Stokab	Fiberanslutning till Stockholms stadsnät
Hemsida24	Kommunikationsoperatör
Ownit AB	Gruppanslutning - internet
Veteranpoolen	Trädgårdsskötsel
Boappa	App för kommunikation styrelse/medlemmar
HEBESTäd	Städning
NABO	Ekonomisk förvaltning
NABO	Fastighetsskötsel

Nedanstående åtgärder har genomförts

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stammar	2001	Stam 14 och 16 bytt
	2005	Övriga stammar bytta för bad och kök
Badrum	2005	I samband med stambyte renoverades alla badrum
Kök	2005	I samband med stambyte renoverades alla kök
Balkonger	2005	Balkongrenovering
Fasad	2005	Ny puts
Trapphus	2005	Ommålat
Hissar	2005	Uppdatering av hissteknik
	1989	Hiss ombyggd, Gallergrind
Tvättstuga	2005	Renovering + nya maskiner
Ei	2005	Byte av elstigare
Tak	2006	Delar av taket omlagt
Soprum	2006	Nytt soprum
Källarförråd	2006	Förråden inreddes med Troaxburar
Källare - Allmänna ytor	2006	Ommålat
	2006	Upprustning av ytskikt
Ventilation	2006	Separering av rökgaser (öppna spisar) från den allmänna ventilationen
Uppvärmningen	2007	Byte av undercentral
Vattentryck	2009	Installation av vattenstegringspump
Låssystem	2011	Byte av låssystemet i hela fastigheten till nytt elektroniskt låssystem
		Anslutning till stadsnätet (Stokab)
Fastighetsnätverk	2012	
Stora takterrassen	2012	Renovering, isolering, WC, bastu och skjutdörrparti
Piskbalkonger	2012	Ny golvbeläggning, omdisponering till takterrasser
Öppna spisar	2012	Synkronisering rökgasfläktar och allmän ventilation
Trädgård	2012	Beredning av markyta på bakgården för piskställning

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avfallshantering	2013	Kafélokalen har fått egen avfallshantering på bakgården
Trädgård	2012	Förlängning av järnräcke utmed Norr Mälarstrand
Cykelparkering	2013	Ombyggnation på bakgården gav större cykelparkering
Stora takterrassen	2013	Ett nytt kopparbeklätt tak ovanför gångbryggan har monterats.
Trappbelysningarna	2013	Trappbelysningarna uppgraderats till smart belysning
Fönster	2014	Renovering av fönster
Öppna spisar	2014	Brandskyddskontroll
Entréportar	2014	Renovering av entréportar
Tak	2016	Omläggning av tak
Tvättstuga	2016	Ny tvättmaskin i spontantvättstuga
Stammar	2017	Stamspolning
Tvättstuga	2017	Inköp av nytt tvättbokningssystem
Marmorgolv	2018	Polering
Fastigheten	2018	Radonmätning godkänd
Tvättstuga	2018	Ny torktumlare i spontantvättstuga
Tvättstuga	2019	Ny torktumlare i tvättstuga 2
Ventilation	2019	Rensning av ventilation
Ventilation	2020	OVK slutgodkänd
Tvättstuga	2020	Ny tvättmaskin i tvättstuga 2
Öppna spisar	2020	Brandskyddskontroll
Entréportar	2020	Lackering av entréportar
Trädgård	2020	Plantering av träd
Franska balkonger	2021	Ommålning av franska balkongstaket
Hissar	2021	Byte av maskineri, interiör Fridhemsgatan 3
Rökgasfläktar	2021	Inköp av två nya rökgasfläktar (FF9 och FF10)
Hiss	2022	Renovering Fridhemsgatan 1
Portsystem	2022	Nytt porttelefonsystem alla entréer
Fasadrenovering	2022	Puts/Lagning mot Fridhemsgatan
Plantering	2023	Rabatt mot Norr Mälarstrand.
Fönsterrenovering	2023	Plan 6 och 7.
Rökluckor	2023	Modernisering
Kommunikationsapp	2024	Boappa för styrelse och medlemmar, i drift
Hjärtstartare	2024	En i varje trapphall
Brandsäkerhet	2024	Översyn, installation nya bradvare
Stammar	2024	Stamspolning

Underhållsplan och kommande års underhåll

En underhållsplan för den närmaste 50-årsperioden har tagits fram under 2024 genom SBC Sveriges BostadsrättsCentrum. Styrelsen har med hjälp av denna fått en god hänvisning om vilka medel som ska avsättas för reparationer och underhåll. Arbetet med underhållsplanen revideras löpande för att hålla god ekonomisk framförhållning samt ge vägledning för den tekniska förvaltningen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 888	3 760	3 678	3 664
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 610	- 785	- 972	- 784
Soliditet ¹ , %	82	81	81	80
Räntekänslighet, %	10	10	10	11
Balansomslutning	165 333	166 550	168 530	171 737
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	77	79	80
Föreningen, kr				
Driftkostnader/kvm totalyta	469	532	627	597
Fjärrvärme/kvm totalyta	188	199	178	191
El/kvm totalyta	34	36	50	37
Vatten/kvm totalyta	44	35	29	30
Energikostnad/kvm totalyta	266	269	257	258
Skuld/kvm totalyta	6 215	6 322	6 537	7 072
Räntekostnad/kvm totalyta	216	176	87	74
Insats/upplåtelseavg/kvm totalyta	31 742	31 742	31 742	31 742
Sparande/kvm totalyta	113	115	200	223
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	701	681	681	681
Skuld/kvm bostadsrättsyta	6 765	6 881	7 115	7 698

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för året beror främst på ökade räntekostnader. Detta är en konsekvens av den rådande räntemarknaden. En stor del av föreningens lån har tidigare varit bundna till låga räntor under en längre period, vilket innebär att effekten av den stigande styrräntan först nu börjar märkas i föreningens ekonomi. Prognosen för 2025 visar på en stabilisering av räntekostnaderna, och en mer påtaglig effekt av lägre räntor förväntas under 2026, förutsatt att inga nya faktorer påverkar inflationen negativt.

För att möta de ökade kostnaderna beslutade styrelsen under året att höja årsavgifterna med 3 %. En sådan höjning var både nödvändig och välgrundad för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

Trots extra kostnader har föreningen en fortsatt stark och stabil kassa. Vid årets slut, den 31 december 2024, uppgår kassan till 2 184 837 kr, vilket överstiger branschpraxis på minst en kvartalsintäkt. Det är också viktigt att notera att föreningen under året genomfört amortering på 500 000 kr, samtidigt som kassan har kunnat bibehållas på en trygg nivå.

Föreningen har även haft underhållskostnader på 87 335 kr. Dessa investeringar påverkar kassaflödet negativt men bidrar till ett mervärde för föreningen och dess medlemmar genom uppdateringar på fastigheten.

Föreningen har också dolda tillgångar i form av hyresrätter som de kan omvandla till bostadsrätter och sälja för att skapa ytterligare intäkter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 281 611	8 830 209	250 000	- 11 976 274	- 785 370	135 600 176
Resultatdisposition enligt stämman:						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-250 000	250 000		0
Reservering fond för yttre underhåll			250 000	-250 000		0
Balanseras i ny räkning				- 785 370	785 370	0
Årets resultat					- 609 961	- 609 961
Belopp vid årets utgång	139 281 611	8 830 209	250 000	- 12 761 644	- 609 961	134 990 215

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 761 644
Årets resultat	- 609 961
Totalt	- 13 371 605

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 87 335
Balanseras i ny räkning	- 13 534 270
Totalt	- 13 371 605

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 888 377	3 760 225
Övriga rörelseintäkter	3	100	38 699
Summa rörelseintäkter		3 888 477	3 798 924
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 187 570	-2 481 460
Administration och förvaltning	5	-222 639	-180 125
Personalkostnader	6	-100 303	-100 740
Avskrivningar		-1 051 280	-1 051 280
Summa rörelsekostnader		-3 561 792	-3 813 605
RÖRELSERESULTAT		326 685	-14 681
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 804	50 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 006 450	-821 465
Summa finansiella poster		-936 646	-770 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-609 961	-785 370
RESULTAT FÖRE SKATT		-609 961	-785 370
ÅRETS RESULTAT		-609 961	-785 370

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not 2024-12-31 2023-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	162 878 076	163 919 697
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	9 659
Summa materiella anläggningstillgångar		162 878 076	163 929 356

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

162 878 076 163 929 356

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	5 469
Övriga fordringar		138 087	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 709	155 010
Summa kortfristiga fordringar		269 796	160 479

Kassa och bank

Kassa och bank		2 184 837	2 326 682
Summa kassa och bank		2 184 837	2 326 682

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 454 633 2 487 161

SUMMA TILLGÅNGAR

165 332 709 166 416 517

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Insatser	148 111 820	148 111 820
Fond för yttre underhåll	250 000	250 000
Summa bundet eget kapital	148 361 820	148 361 820

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-12 761 644	-11 976 274
Årets resultat	-609 961	-785 370
Summa fritt eget kapital	-13 371 605	-12 761 644

SUMMA EGET KAPITAL

134 990 215 135 600 176

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	15 000 000	0
Övriga skulder		314 850	314 850
Summa långfristiga skulder		15 314 850	314 850

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	14 000 000	29 500 000
Leverantörsskulder		155 915	154 958
Skatteskulder		270 486	130 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		601 243	716 419
Summa kortfristiga skulder		15 027 644	30 501 491

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

165 332 709 166 416 517

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		326 685	-14 681
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 051 280	1 051 280
Summa		1 377 965	1 036 599
Erhållen ränta		69 804	50 776
Erlagd ränta		-1 006 450	-821 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		441 319	265 910
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		23 709	-158 585
Minskning av rörelseskulder		-106 872	-380 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten		358 156	-273 434
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-500 000	-1 000 000
Deposition		0	185 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-814 750
Årets kassaflöde		-141 844	-1 088 184
Likvida medel vid årets början	11	2 326 681	3 414 865
Likvida medel vid årets slut	11	2 184 837	2 326 681

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 År
Ombyggnad rökgaskanaler	20 År
Inventarier	5 År

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	3 006 842	2 918 671
Hysesintäkter		
Bostäder	467 489	451 776
Lokaler	370 500	332 312
Fastighetsskatt	30 281	30 281
	868 270	814 370
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	955	12 988
Bastu	12 425	14 226
Övriga intäkter	-115	-29
	13 265	27 184
Totalt nettoomsättning	3 888 377	3 760 225

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	36 668
Övriga ersättningar och intäkter	100	2 031
	100	38 699
Totalt övriga rörelseintäkter	100	38 699



Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	159 772	165 711
Uppvärmning	877 322	926 943
Vatten och avlopp	205 827	164 684
Sophämtning	151 800	106 654
	1 394 721	1 363 992
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	37 488	23 857
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	29 523
Fastighetsstäd	63 280	49 004
Trädgårdsskötsel	29 099	76 938
Övriga köpta tjänster	43 550	0
	135 929	155 465
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	78 300	75 600
TV	20 552	19 296
	98 852	94 896
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	105 386	87 087
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	136 130	133 670
Förbrukningsmaterial	19 804	13 986
Övriga driftkostnader	64 711	213 059
	326 031	447 802
Reparationer		
Byggnad	81 411	101 516
Hiss	25 803	25 121
	107 214	126 637
Underhåll		
Underhåll	87 335	268 812
Totalt operativ drift och underhåll	2 187 570	2 481 460

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Styrelsen		
Övriga omkostnader	16 229	5 776
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	94 451	88 687
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	56 676	54 054
Revision		
Revisionsarvode	26 875	26 531
Kommunikation		
Övrig kommunikation	3 613	2 681
Övriga kostnader		
Övriga kostnader	24 796	2 396
Totalt administration och förvaltning	222 639	180 125

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	80 000	80 001
Sociala kostnader	19 805	20 739
Övriga kostnader	498	0
	100 303	100 740
Totalt personalkostnader	100 303	100 740

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	102 914 892	102 914 892
Anskaffningsvärde mark	74 826 931	74 826 931
Utgående anskaffningsvärden	177 741 823	177 741 823
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 13 822 126	- 12 780 505
Årets avskrivningar	- 1 041 621	- 1 041 621
Utgående avskrivningar	-14 863 747	-13 822 126
Utgående redovisat värde	162 878 076	163 919 697
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	108 413 000	108 413 000
Taxeringsvärde mark	183 420 000	183 420 000
	291 833 000	291 833 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	48 295	48 295
Utgående anskaffningsvärden	48 295	48 295
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 38 636	- 28 977
Årets avskrivningar	- 9 659	- 9 659
Utgående avskrivningar	- 48 295	- 38 636
Utgående redovisat värde	0	9 659

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2027-09-01	3,02 %	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,74 %	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	2025-09-01	2,74 %	7 000 000	7 500 000
Stadshypotek	2025-09-01	3,04 %	7 000 000	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			29 000 000	29 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 000 000	-29 500 000
			15 000 000	0

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas två av lånen som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	54 135 000	54 135 000
Summa:	54 135 000	54 135 000

Not 11. Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	2 184 837	2 326 681
Belopp vid årets slut	2 184 837	2 326 681



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen bytte förvaltare from 2025-02-01.



Styrelsens underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anna Saibel
Ordförande

Eva Färnstrand
Kassör

Mosa Alasaly
Ledamot

Frida Andersson
Ledamot

Anita Häll
Sekreterare

Mikkel Strandell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIKKEL STRANDELL

Styrelseledamot

Serienummer: 847a4f2482d5e2[...]a769b785df0f9

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-11 09:31:00 UTC



ANITA HÄLL

Styrelseledamot

Serienummer: 701ce5c6c3d4a9[...]a4d30cf40ec68

IP: 84.55.xxx.xxx

2025-04-11 10:48:06 UTC



Eva Färnstrand

Styrelseledamot

Serienummer: 3f692e142de529[...]a021a06084fc6

IP: 81.226.xxx.xxx

2025-04-12 11:31:22 UTC



Frida Linnéa Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: a875ca532a2b08[...]e2e116ea94bb4

IP: 84.55.xxx.xxx

2025-04-16 13:52:32 UTC



Anna Saibel

Styrelseledamot

Serienummer: f953d128cc9a4c[...]d180efd1f7fa5

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-19 09:02:41 UTC



Mosa Alasaly Stigmar

Styrelseledamot

Serienummer: 0d45a236355344[...]89492c0b00e3f

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-22 10:36:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EUGEN VOINITCH

Revisor

Serienummer: d2b8f3d8566b24[...]aff406f1a4617

IP: 194.0.xxx.xxx

2025-04-22 13:32:06 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hängboken i Stockholm
Org.nr. 769605-0108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hängboken i Stockholm för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 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 inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening 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 Hängboken i Stockholm för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 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 om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eugen Voinitch

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EUGEN VOINITCH

Revisor

Serienummer: d2b8f3d8566b24[...]aff406f1a4617

IP: 194.0.xxx.xxx

2025-04-22 13:32:06 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.