

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Höviks Klippa
769634-3149
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höviks Klippa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2017-03-27.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-27.

Stadgarna har kompletterats med Gränsdragningslista Brf Höviks Klippa, vilket är ett komplement till § 32 i stadgarna gällande ansvarsområden för lägenhetens olika komponenter mellan bostadsrättsföreningen/bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Tjörns kommun.

Föreningen beskattas som privatbostadsförening, vanligen kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Tjörn Hövik 5:222 i Tjörns kommun, Västra Götalands län. Föreningen förvärvade fastigheten 2017-04-18. Förvärvet av fastigheten Tjörn 5:222, har skett genom att bostadsrättsföreningen förvärvat samtliga aktier i bolaget Granhall 9327 Fast 2 AB som i sin tur äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen har sedan köpt över fastigheten till bokfört värde. Föreningen sålde dotterbolaget Granhall 9327 Fast 2 AB i december 2017. Under 2018 har samtliga 11 lägenheter färdigställts och har en total boyta om 1139 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök
2 st 4 rum och kök
7 st 5 rum och kök

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2027-12-31.

Föreningen har fullvärdeförsäkring hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Under 2020 har en underhållsplan upprättats av Sustend för åren 2021-2070, i vilken en årlig avsättning till underhåll beräknas till 395 000 kr efter genomgång av styrelsen. Avseende 2025 sätter man av i enlighet med underhållsplanen. Styrelsens mål är att ha ett totalt sparande om 250 kr / kvm, vilket inkluderar amortering.

Man har under 2021 betalt inträdesavgift till Höviks Vägförening om 17 917 kr, vilken ligger som finansiell tillgång. Årsavgiften för 2025 uppgår till 25 960 kr.

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter faställt värdeår(2019) vilket innebär att föreningen skall börja betala fastighetsavgift 2035.

Under 2020 har en energideklaration framtagits.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-07 haft följande sammansättning:

Pär Grahn	Ledamot, Ordförande
Andreas Berg	Ledamot, Fastighetsansvarig
Harit Aukkahat	Ledamot, Kassör
Magnus Sigvardsson	Suppleant, Fastighetsansvarig

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma samt ett konstituerande möte.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Revisorer

Magnus Emilsson
Susanne Andersson (suppleant)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 2% från och med 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har 1 st. (fg år 1 st.) överlåtelse skett.
Antal medlemmar i föreningen är 17 st. (fg år 17 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 011	996	882	844	795
Resultat efter finansiella poster	-330	-403	-408	-389	-372
Soliditet (%)	72,4	72,5	72,8	72,9	73,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	888	875	774	741	698
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	9 313	9 375	9 437	9 464	9 536
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	4	3	2	2
Fastighetens belåningsgrad (%)	28	28	28	27	27
Energikostnad per kvm (kr)	222	219	228	218	188
Sparande per kvm boyta (kr)	176	112	107	124	140
Räntekänslighet (%)	10,5	10,7	12,2	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. Avseende nya nyckeltal anges dessa endast för innevarande år.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 806	2 254	1 322	-3 485	-403	28 494
Reservering till yttre underhållsfond			395	-395		0
Disposition av föregående års resultat:				-403	403	0
Årets resultat					-330	-330
Belopp vid årets utgång	28 806	2 254	1 717	-4 283	-330	28 164

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 282 745
årets förlust	-330 257
	-4 613 002
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	395 000
i ny räkning överföres	-5 008 002
	-4 613 002

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 011 111 1 011 111	996 246 996 246
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-433 767	-427 662
Personalkostnader		-8 587	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-530 693	-530 693
Summa rörelsekostnader		-973 047	-958 355
Rörelseresultat		38 064	37 891
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 409	-440 448
		-368 321	-440 448
Resultat efter finansiella poster		-330 257	-402 557
Resultat före skatt		-330 257	-402 557
Årets resultat		-330 257	-402 556

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	37 999 107 37 999 107	38 529 800 38 529 800
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	5	17 917 17 917	17 917 17 917
Summa anläggningstillgångar		38 017 024	38 547 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 941 20 942	20 727 20 728
<i>Kassa och bank</i>		858 958	729 694
Summa omsättningstillgångar		879 900	750 422
SUMMA TILLGÅNGAR		38 896 924	39 298 139

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 806 000	28 806 000
Uppåtelseavgifter		2 254 000	2 254 000
Fond för yttre underhåll		1 716 680	1 321 680
		32 776 680	32 381 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 282 745	-3 485 188
Årets resultat		-330 257	-402 556
		-4 613 002	-3 887 744
Summa eget kapital		28 163 678	28 493 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6 7	0	3 625 000
Summa långfristiga skulder		0	3 625 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6 7	10 607 000	7 053 100
Leverantörsskulder		7 689	24 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		118 557	101 529
Summa kortfristiga skulder		10 733 246	7 179 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 896 924	39 298 139

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-330 257	-402 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	530 693	530 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	200 436	128 137
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-214	-403
Förändring av leverantörsskulder	-16 885	15 083
Förändring av kortfristiga skulder	17 027	39 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 364	181 962
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-71 100	-71 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-71 100	-71 100
Årets kassaflöde	129 264	110 862
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	729 694	618 832
Likvida medel vid årets slut	858 958	729 694

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Vid förvärv av mark och dotterbolag har FAR:s uttalande RedU9 tillämpats.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,83
Inre underhåll	0,83
Stammar	2
Värme	2
El	2,5
Fasad	2
Fönster	2,5
Yttertak	2,5
Ventilation	4
Balkonger	4
Övrigt	2

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Den del av föreningens anskaffningskostnad vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 2.669 Tkr. Med nuvarande skattesats om 20,6 % så blir det en latent skatteskuld om 550 Tkr, vilken realiserar om föreningen avyttrar fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

(Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört underhåll (i underhållsplan) + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 148 800	11 148 800
	11 148 800	11 148 800

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Medlemsavgifter	1 011 111	996 246
	1 011 111	996 246

I föreningens årsavgifter ingår vatten och värme samt ett grundutbud av bredband, bredbandstelefonti och TV. Utöver detta ingår även 1 parkeringsplats per lägenhet samt sophämtning. Medlemmarna har egna abonnemang för hushållsel.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	133 744	124 652
Vatten och avlopp	118 620	125 261
Städning och renhållning	30 719	30 144
Reparation och underhåll	9 228	6 259
Fastighetsförsäkringspremier	16 411	15 900
Fastighetsskötsel och förvaltning	43 372	48 927
Ersättningar till revisorer	16 500	15 000
Redovisningstjänster	36 824	36 348
Bankkostnader	2 389	2 291
Höviksnäs vägförening	25 960	22 880
	433 767	427 662

Föreningens uppvärmning består utav bergvärme. Föreningens elkostnader består utav kostnad för belysning och drift av bergvärmepumpen.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 158 800	42 158 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 158 800	42 158 800
Ingående avskrivningar	-3 629 000	-3 098 307
Årets avskrivningar	-530 693	-530 693
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 159 693	-3 629 000
Utgående redovisat värde	37 999 107	38 529 800
Taxeringsvärden byggnader	11 172 000	11 172 000
Taxeringsvärden mark	4 305 000	4 305 000
	15 477 000	15 477 000
Bokfört värde mark	5 508 800	5 508 800
	5 508 800	5 508 800

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 917	17 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 917	17 917
Utgående redovisat värde	17 917	17 917

Avser anslutningsavgift i Höviksnäs Vägförening.

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 607 000 kronor (10 678 100 kronor fg år) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	3 625 000
	0	3 625 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 607 000	7 053 100
	10 607 000	7 053 100

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Danske bank 1235-03-55160	2,87	2026-01-31	3 716 000	3 716 000
Länsförsäkringar 08678	2,83	2026-03-31	3 266 000	3 299 600
Länsförsäkringar 80043	4,21	2026-03-31	3 625 000	3 662 500
			10 607 000	10 678 100
Kortfristig del av långfristig skuld			10 607 000	7 053 100

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 71 100 kr.

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

Årsredovisningen beslutades den 8 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pär Grahn
Ordförande

Harit Aukkahat

Andreas Berg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
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."

HARIT AUKKAHAT

Undertecknare 1

Serienummer: 107cf6233128a4[...]b3dda4233b3b2
IP: 78.73.xxx.xxx
2026-04-08 14:26:17 UTC



ANDREAS BERG

Undertecknare 1

Serienummer: e71a89384b1c84[...]02c019a29ecab
IP: 213.64.xxx.xxx
2026-04-08 15:51:08 UTC



PÄR ÅKE GRAHN

Undertecknare 1

Serienummer: f72d6a4365d26c[...]1002a61f1d9e1
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-04-10 13:52:40 UTC



Kurt Magnus Emilsson

Undertecknare 2

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb
IP: 81.226.xxx.xxx
2026-04-14 13:44:12 UTC



Penneo dokumentnyckel: S11DF-S1SYP-73E50-B2K11-WOAH3-5V3QN

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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.