



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Högklinten nr 1

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bageriet 32	2002	Sundbyberg

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa Norge, svensk filial

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2002.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 782 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 782 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Francesca Bianchi	Ordförande
Bertil Valdemar Lundin	Styrelseledamot
Catrine Tjernström	Styrelseledamot
Ludvig Berglund	Styrelseledamot
Emilie Kejerfors	Suppleant

### Valberedning

Kani Kader, Stefan Hjelmberg

## Firmateckning

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

## Revisorer

Niklas Schierenbeck Auktoriserad revisor  
Tommy Nilsson Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

**2022** ● Spolning av avloppsstammar  
OVK  
Tätning av gårdar  
Reparation av förråd /soprum

## Planerade underhåll

**2027** ● Stamspolning  
Ommålning gästlägenhet  
Ommålning garage  
Byte ventilationsaggregat  
Byte cirkulationspump  
Byte belysningsarmatur i gemensamma utrymmen

**2028** ● OVK

## Avtal med leverantörer

Återvinning	Liselotte Återvinning AB
Bredband och Kabel-TV	Sundbybergs Bredband AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
EI	Norrtälje Energi AB
EI	Vattenfall Kundservice AB
Hissar	Motum Sverige AB
Snöröjning, skötsel av gårdar	Mve Mark & Miljöteknik AB
Städning	Marie Puts & Städ Fastighet AB
Teknisk förvaltning, fastighetskötsel	A.S. Underhåll AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten AB

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har 22 bostadsrätter. Byggnadernas bruksarea är 2770 kvm, varav lägenhetsarea enligt taxering är 1782 kvm, 500 kvm är internkommunikation, teknik och förrådsutrymmen och 488 kvm är garage.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett lån har omförhandlats under december 2025.

Avgift för 2026 har höjts med 3%. Denna höjning är ett steg i en långsiktig plan där styrelsen ser behov av att successivt höja avgiften med 2-3% årligen för att kunna hantera ökade taxor, för att skapa utrymme för kommande underhållsarbeten enligt underhållsplan samt för att ha möjlighet att kunna amortera ned våra lån.

Årets resultat exklusive avskrivningar visar en vinst på 153 tkr. Det totala resultatet visar dock ett underskott, vilket är bokföringsmässigt hänförligt till fastighetens avskrivningar. Det löpande kassaflödet är positivt, och föreningens faktiska betalningsförmåga är fortsatt god.

### Förändringar i avtal

#### Övriga uppgifter

Åtgärder utförda under 2025:

Q1: översyn av ventilation i vissa lägenheter

Q1: garagestädning

Q1-Q2: cykelrensning

Q3: nya filter till radiatorer distribuerade till medlemmarna

Q4: byte av armaturer i källare till LED

Löpande: reparationer av hissen i nr 12

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 648 359	1 557 669	1 380 827	1 338 985
Resultat efter fin. poster	-197 428	-362 127	-484 016	-278 139
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	669 482	633 842	598 202	705 320
Taxeringsvärde	64 927 000	60 000 000	60 000 000	60 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	799	761	680	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	87,1	86,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 603	7 603	7 603	7 603
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 891	4 891	4 891	4 891
Sparande / kvm totalyta, kr	105	-4	-48	78
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	29	32	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	154	115	94	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	26	26	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	259	152	152	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	3,28	2,57	-
Räntekänslighet (%)	9,51	9,99	11,19	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Årets resultat exklusive avskrivningar visar en vinst på 153 tkr. Det totala resultatet visar dock ett underskott, vilket är bokföringsmässigt hänförligt till fastighetens avskrivningar. Det löpande kassaflödet är positivt, och föreningens faktiska betalningsförmåga är fortsatt god.

Styrelsen kan inte utesluta att kommande framtida underhållsbehov kan komma att medföra ytterligare avgiftshöjningar.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	41 775 000	-	-	41 775 000
Fond, yttre underhåll	633 842	-	35 640	669 482
Balanserat resultat	-6 628 940	-362 127	-35 640	-7 026 708
Årets resultat	-362 127	362 127	-197 428	-197 428
<b>Eget kapital</b>	<b>35 417 775</b>	<b>0</b>	<b>-197 428</b>	<b>35 220 346</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 991 068
Årets resultat	-197 428
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-35 640
<b>Totalt</b>	<b>-7 224 136</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	33 683
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 190 453</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 648 359	1 553 207
Övriga rörelseintäkter	3	9 313	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 657 671</b>	<b>1 553 207</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-944 657	-959 854
Övriga externa kostnader	9	-100 989	-84 702
Personalkostnader	10	-79 035	-79 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 784	-350 784
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 475 465</b>	<b>-1 474 900</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>182 206</b>	<b>78 307</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 949	4 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-381 584	-444 552
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-379 634</b>	<b>-440 434</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-197 428</b>	<b>-362 127</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-197 428</b>	<b>-362 127</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	48 546 706	48 893 122
Maskiner och inventarier	13	36 692	41 060
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 583 398</b>	<b>48 934 182</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>48 583 398</b>	<b>48 934 182</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 937	5 989
Övriga fordringar	14	591 640	392 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12 656	16 495
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>610 233</b>	<b>415 208</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>610 233</b>	<b>415 208</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 193 631</b>	<b>49 349 390</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 775 000	41 775 000
Fond för yttre underhåll		669 482	633 842
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 444 482</b>	<b>42 408 842</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 026 708	-6 628 940
Årets resultat		-197 428	-362 127
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 224 136</b>	<b>-6 991 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 220 346</b>	<b>35 417 775</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 970 736	10 548 736
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 970 736</b>	<b>10 548 736</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 578 000	3 000 000
Leverantörsskulder		55 336	46 957
Skatteskulder		103 058	70 818
Övriga kortfristiga skulder		2 349	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	263 806	265 104
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 002 549</b>	<b>3 382 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 193 631</b>	<b>49 349 390</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>182 206</b>	<b>78 307</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	350 784	350 784
	<b>532 990</b>	<b>429 091</b>
Erhållen ränta	1 949	4 118
Erlagd ränta	-380 706	-450 601
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>154 234</b>	<b>-17 392</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 977	-12 888
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 792	12 246
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>197 003</b>	<b>-18 034</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>197 003</b>	<b>-18 034</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>335 204</b>	<b>353 238</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>532 206</b>	<b>335 204</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Höglinten nr 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 6,60 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 424 280	1 356 492
Hysesintäkter garage	165 000	159 100
Fast tillägg elbilsaddning	9 000	9 815
Elintäkter laddstolpe	2 510	0
Elintäkter laddstolpe moms	15 623	10 299
Serviceavgifter	400	0
Övernattnings-/gästlägenhet	19 200	10 800
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	3 468	2 292
Överlåtelseavgift	4 410	4 299
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	4 410	0
Öres- och kronutjämning	-2	0
<b>Summa</b>	<b>1 648 359</b>	<b>1 553 207</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	9 313	0
<b>Summa</b>	<b>9 313</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	39 000	42 250
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 188	32 153
Fastighetsskötsel gård enl avtal	12 949	23 125
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 205	9 116
Städning enligt avtal	45 064	50 514
Städning utöver avtal	1 313	0
Hissbesiktning	3 125	3 000
Snöröjning/sandning	8 943	14 053
Serviceavtal	9 852	9 582
Förbrukningsmaterial	8 628	488
<b>Summa</b>	<b>139 266</b>	<b>184 280</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	5 588
Övernattn./gästlägenhet	1 722	0
VVS	0	7 625
Ventilation	3 188	0
Elinstallationer	2 596	18 625
Hissar	44 337	60 522
Garage/parkering	0	7 929
<b>Summa</b>	<b>51 843</b>	<b>100 289</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	33 683	0
<b>Summa</b>	<b>33 683</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	73 461	76 146
Uppvärmning	273 542	319 133
Vatten	113 787	73 006
Sophämtning/renhållning	101 346	100 262
<b>Summa</b>	<b>562 136</b>	<b>568 547</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 951	31 023
Kabel-TV	39 930	23 958
Bredband	18 650	15 897
Fastighetsskatt	67 198	35 860
<b>Summa</b>	<b>157 729</b>	<b>106 738</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 320	1 477
Tele- och datakommunikation	5 551	5 375
Revisionsarvoden extern revisor	19 825	19 170
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	0	835
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	47 962	40 373
Överlåtelsekostnad	12 348	6 017
Pantsättningskostnad	2 646	6 880
Administration	3 369	4 087
Bostadsrätterna Sverige	4 680	0
<b>Summa</b>	<b>100 989</b>	<b>84 702</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Övriga arvoden	1 990	1 990
Arbetsgivaravgifter	17 045	17 569
<b>Summa</b>	<b>79 035</b>	<b>79 559</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	381 510	443 946
Dröjsmålsränta	74	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	606
<b>Summa</b>	<b>381 584</b>	<b>444 552</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	53 334 039	53 334 039
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>53 334 039</b>	<b>53 334 039</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 440 916	-4 094 500
Årets avskrivning	-346 416	-346 416
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 787 332</b>	<b>-4 440 916</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>48 546 706</b>	<b>48 893 122</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 658 100</i>	<i>19 658 100</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 927 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	23 000 000	25 000 000
<b>Summa</b>	<b>64 927 000</b>	<b>60 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	65 425	65 425
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>65 425</b>	<b>65 425</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-24 365	-19 997
Årets avskrivning	-4 368	-4 368
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-28 733</b>	<b>-24 365</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>36 692</b>	<b>41 060</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	59 434	57 520
Transaktionskonto	134 560	156 504
Borgo räntekonto	397 645	178 699
<b>Summa</b>	<b>591 640</b>	<b>392 724</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 119	4 680
Förutbet kabel-TV	0	7 986
Förutbet bredband	2 811	2 750
Upplupna intäkter	1 726	1 079
<b>Summa</b>	<b>12 656</b>	<b>16 495</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-12-01	2,91 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2027-12-30	2,94 %	4 970 736	4 970 736
Handelsbanken	2026-12-30	2,86 %	4 989 000	4 989 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,46 %	589 000	589 000
<b>Summa</b>			<b>13 548 736</b>	<b>13 548 736</b>
Varav kortfristig del			5 578 000	3 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 548 736 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	378	323
Uppl kostnad Fastskött entrepr	3 250	3 250
Uppl kostn el	6 746	8 598
Uppl kostnad Värme	32 843	34 271
Uppl kostn räntor	8 200	7 322
Uppl kostn bredband	6	0
Uppl kostnad arvoden	60 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 850	18 850
Förutbet hyror/avgifter	133 533	132 490
<b>Summa</b>	<b>263 806</b>	<b>265 104</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 111 000	19 111 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Extrastämma har hållits 2026-02-12 med anledning av uppdaterade stadgar för att anpassa dem till nytt regelverk.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Sundbyberg

---

Bertil Valdemar Lundin  
Styrelseledamot

---

Catrine Tjernström  
Styrelseledamot

---

Francesca Bianchi  
Ordförande

---

Ludvig Berglund  
Styrelseledamot

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

---

Niklas Schierenbeck  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2026 08:48

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 06.05.2026 08:31

**DOCUMENT ID:**

HkCHIDuAZe

**ENVELOPE ID:**

rkTBlwOAWg-HkCHIDuAZe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Högkinten nr 1, 769608-2457 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

5a9fcbaa9b6e5386ed2f215f55ad5f736aae09e53e8ef479edc758a6a473de8141882ecbb8e1149a84aae94bf65ff4ea574bbe18fe849d9d7056e38ef9592d7d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Francesca Bianchi arch.fbianchi@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:55 06.05.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.141.224
2. Catrine Tjernström catrine.tjernstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:58 06.05.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.254
3. Bertil Valdemar Lundin bertil_lundin@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 11:36 06.05.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.219.182
4. LUDVIG BERGLUND ludvig.c.g.berglund@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 23:06 06.05.2026 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.13
5. Bo Niklas Schierenbeck niklas.schierenbeck@hummelklappen.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:48 07.05.2026 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.126.66.82

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Högklinten nr 1

Org.nr 769608-2457

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högklinten nr 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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 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.

### *Övriga upplysningar*

Som framgår i årsredovisningens förvaltningsberättelse under avsnittet som rubriceras upplysning vid förlust, framgår att ytterligare avgiftshöjning inte kan uteslutas de närmsta åren för att kunna finansiera framtida underhållsinsatser.

### *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 misstag.

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*

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 revisions sed 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 Högklinten nr 1 för räkenskapsåret 2025 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av elektronisk signatur

---

Niklas Schierenbeck  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2026 08:47

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 06.05.2026 08:31

**DOCUMENT ID:**

B1CSgP\_CWg

**ENVELOPE ID:**

SkprxPdRbx-B1CSgP\_CWg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Högkinten.pdf

3 pages

**SHA-512:**

8e7f4b5ca26a79c3d27d35ffb07a3257cccc10e8440ceea  
d10dc336406df8c7bc7e32c627045b0c3be8b6765019d  
73db4304ea101003f14ca36b4d751ca98e7c

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Niklas Schierenbeck	Signed	07.05.2026 08:47	eID	Swedish BankID
niklas.schierenbeck@hum melklappen.se	Authenticated	07.05.2026 08:46	Low	IP: 188.126.66.82

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed