

Årsredovisning

Brf Högklippan 2

769633-3520

Styrelsen för Brf Högklippan 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsningar i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privat bostadsföretag s.k. äkta bostadsrättsförening och fastigheten innehas med tomträtt.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2016-12-22.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-21.

Föreningen har en underhållsplan.

FÖRENINGENS BYGGNAD

Fastighetens byggnadsår är 1936 med ombyggnadsår 1986, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Högklippan 2.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten den 16 februari 2017 och består av 19 lägenheter, varav 17 innehas med bostadsrätt och 2 med hyresrätt. Föreningen har även 1 lokal som hyrs ut.

Totala bostadsytan uppgår till 881 kvm. Lokalytan uppgår till 10,2 kvm. Gemensamma utrymmen är trapphus, källare med cykelrum, tvättstuga, små förråd och en vind med lägenhetsförråd.

Lägenhetsfördelning:

14 st	1 r o k
5 st	3 r o k

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkring.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet är 29 396 000 kr, varav mark: 12 455 000 kr och byggnad: 16 941 000 kr. Riktvärde för fastighetsskatt 2025: 1 724 kr per lägenhet.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under 2025 skötts av ECA Redovisning och Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har under 2025 delvis skötts av Fastighetsskötsel AB och delvis internt.

Företaget har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

LOKALER

I föreningen har 1 av 2 lokaler, samt en del av förrådsutrymmet, omvandlats till 2 nya bostadsrätter via MPG Bostad. Under 2026 ska dessa säljas.

Då 6 källarförråd behövde rivras i samband med lokalbygget har 6 nya byggts upp i annan del av källaren. En lokal hyrs fortsatt ut.

INFORMATION TILL MEDLEMMAR

Information har delgetts medlemmar genom post eller mejl.

LÖNER OCH ARVODEN

Föreningen har inte haft någon anställd under året. Styrelsens ersättning har bestått av ett arvode om totalt ½ basbelopp.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

- Omvandlat dela av källarvåning till 2 nya bostadsrätter, inklusive stambyte i dessa nya lägenheter.
- Dränering av fasad längs med de nya lägenheterna på fastighetens framsida.
- Sett till så att Stockholm stad gjort beskärning av buskar och träd för att inte utsätta fasad för skaderisk.
- Rensat hängrännor på hela huset.

EKONOMI

- Årlig hyresjustering för föreningens hyresgäster.
- Sagt upp Fastighetsservice för att utföra detta internt.
- Sagt upp avtal med städbolag, inhandlat städmaterial för att utföra detta internt vid 3 tillfällen per år.
- Bytt revisor från Baker Tilly Stockholm KB till ECA Redovisning.

ÖVRIGT

Under året har det genomförts två gemensamma städdagar. Föreningen har mailadress hogklippan2@gmail.com

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 29 medlemmar och vid årets slut 32 medlemmar. 2 överlåtelse har skett under året och samtliga köpare har blivit godkända som medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse utgår en överlåtelseavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp och betalas av förvärvaren. Vid pantsättning utgår en pantsättningsavgift om 1% av gällande prisbasbelopp och betalas av pantsättaren.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING**STYRELSE**

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

På ordinarie föreningsstämma 2025-05-15 valdes följande styrelse för 2025:

Isabelle Alderbrant (omval)	Ordförande
Johann Wallheimer (omval)	Ledamot
Siri Rönnlund (omval)	Ledamot
Adam Michalak (nyval)	Ledamot
Jon Sundelöf (nyval)	Suppleant
Hans Palm (nyval)	Suppleant

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt, förutom det konstituerade mötet, avhållit 10 protokollförda sammanträden under 2025.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

VALBEREDNING

Föreningen har under året inte haft någon valberedning.

REVISOR

Eva Fandén Bodén, ECA Redovisning och Förvaltning AB

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 068	1 038	979	868
Resultat efter finansiella poster	-660	-668	-455	-748
Soliditet %	79	80	80	80
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 052	1 040	999	762
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 887	9 887	9 887	9 887
Räntekänslighet %	11	11	12	14
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	387	367	386	305
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	75	77	77	74
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 655	11 655	11 655	11 655
Sparande (kr) per kvadratmeter	42	-189	80	-283

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets förlust beror till största delen på avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Styrelsen har god kontroll över föreningens ekonomi och reglerar årsavgifter vid behov och ser kontinuerligt över kostnaderna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 411 388	8 315 151	364 101	-4 216 007	-667 857
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-667 857	667 857
Förändr. fond för yttre underhåll			149 753	-149 753	
Årets resultat					-659 814
Belopp vid årets utgång	33 411 388	8 315 151	513 854	-5 033 617	-659 814

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 033 617
Årets resultat	-659 814
<i>Summa</i>	<i>-5 693 431</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	88 188
Balanseras i ny räkning	-5 781 619
<i>Summa</i>	<i>-5 693 431</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 067 880	1 037 839
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 067 880	1 037 839
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-945 130	-901 459
Arvoden	4	-34 880	-38 383
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-499 177	-499 177
Summa rörelsekostnader		-1 479 187	-1 439 019
Rörelseresultat		-411 307	-401 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 889	522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 396	-267 199
Summa finansiella poster		-248 507	-266 677
Resultat efter finansiella poster		-659 814	-667 857
Resultat före skatt		-659 814	-667 857
Årets resultat		-659 814	-667 857

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	45 466 427	45 965 604
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		45 466 427	45 965 604
Summa anläggningstillgångar		45 466 427	45 965 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		173 672	196 049
Övriga fordringar		32 701	157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 227	63 080
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		283 600	259 286
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		239 763	449 491
<i>Summa kassa och bank</i>		239 763	449 491
Summa omsättningstillgångar		523 363	708 777
SUMMA TILLGÅNGAR		45 989 790	46 674 381

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 411 388	33 411 388
Upplåtelseavgifter	8 315 151	8 315 151
Fond för yttre underhåll	513 854	364 101
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>42 240 393</i>	<i>42 090 640</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 033 617	-4 216 007
Årets resultat	-659 814	-667 857
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 693 431</i>	<i>-4 883 864</i>
Summa eget kapital	36 546 962	37 206 776
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 928 000	–
Summa långfristiga skulder	2 928 000	–
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 6 000 000	8 928 000
Förskott från kunder	3 321	–
Leverantörsskulder	72 360	110 893
Skatteskulder	64 688	62 641
Övriga skulder	11 676	11 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	362 783	354 395
Summa kortfristiga skulder	6 514 828	9 467 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 989 790	46 674 381

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-659 814	-667 857
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	499 177	499 177
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-160 637</i>	<i>-168 680</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-24 314	13 816
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-24 777	106 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-209 728	-48 145
Årets kassaflöde	-209 728	-48 145
Likvida medel vid årets början	449 492	497 637
Likvida medel vid årets slut	239 764	449 492

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1 %	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Not 2	Nettoomsättningens fördelning	2025	2024
	Hyror, bostäder	207 164	180 920
	Avgifter, bostäder	806 055	796 865
	Hyror, lokaler	5 004	5 004
	Övriga intäkter	49 658	55 051
	Summa	1 067 881	1 037 840

I årsavgifterna ingår värme och varmvatten.

Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Sophämtning	44 120	39 859
	El	44 725	26 516
	Uppvärmning	251 801	253 361
	Vatten	53 017	47 015
	Städning	26 590	38 880
	Fastighetsförsäkring	27 027	25 889
	Fastighetsskötsel och förvaltning	43 842	53 168
	KabelTV	43 070	41 609
	Redovisningstjänster	38 002	37 377
	Bankkostnader	3 425	3 087
	Tomträttsavgäld	74 900	74 900
	Fastighetsskatt/avgift	34 716	30 970
	Snöröjning	–	1 563
	Övriga fastighetskostnader	221 420	187 847
	Övriga förvaltningskostnader	9 577	12 738
	Föreningsavgifter	5 773	5 681
	Revisonsarvode	23 125	21 000
	Summa	945 130	901 460

Not 4	Löner och andra ersättningar	2025	2024
	<i>Arvoden och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	28 050	28 650
	<i>Totala arvoden och andra ersättningar</i>	<i>28 050</i>	<i>28 650</i>
	<i>Sociala kostnader</i>		
	Sociala kostnader	6 830	9 733
	<i>Totala arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader</i>	<i>34 880</i>	<i>38 383</i>

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	49 917 797	49 917 797
	Utgående anskaffningsvärden	49 917 797	49 917 797
	Ingående avskrivningar	-3 952 193	-3 453 016
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-499 177	-499 177
	Utgående avskrivningar	-4 451 370	-3 952 193
	Redovisat värde	45 466 427	45 965 604

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025	Lånebelopp 2024
SEB 934	2,40%	2026-03-28	3 000 000	3 000 000
SEB 985	2,93%	2027-03-28	2 928 000	2 928 000
SEB 969	3,04%	2026-03-28	3 000 000	3 000 000
Varav kortfristig del			6 000 000	5 928 000
Totalt			8 928 000	8 928 000

Not 7 Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar	15 075 000	15 075 000
Summa ställda säkerheter	15 075 000	15 075 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-12

UNDERSKRIFTER

Stockholm,

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Isabelle Alderbrant

Johann Wallheimer

Siri Rönnlund

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

Eva Fandén Bodén
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 19:08

SENT BY OWNER:

Annika Hjalmarsson · 14.05.2026 11:41

DOCUMENT ID:

BJERdMmyGl

ENVELOPE ID:

By4COGXkzl-BJERdMmyGl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Högklippan 2 20250101-20251231.pdf

12 pages

SHA-512:

1dbb47e808bdd7c107410e321dc69654e650c23125f89
0a86c598b9e57171d33e9b75a33ef98799aedd5ed473a
0c25f702e2f6a05195e1c058536f929d393ef

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. JOHANN WALLHEIMER seniorwalkman@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 11:57 14.05.2026 11:48	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
2. Isabelle Mildred Marianne Alderbrant isabellealderbrant@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 12:27 14.05.2026 12:08	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
3. SIRI RÖNNLUND siri.ronnlund@hotmail.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 08:50 17.05.2026 23:26	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
4. Eva Katarina Fandén Bodén eva@ecaredovisning.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 19:08 18.05.2026 19:08	eID High	Swedish BankID Swedish BankID

* 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 **Brf Högklippan 2 org.nr: 769633-3520**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Brf Högklippan 2 för år 2025**. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm, enligt elektronisk underskrift

Eva Fandén Bodén



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 19:38

SENT BY OWNER:

Annika Hjalmarsson • 18.05.2026 11:14

DOCUMENT ID:

r19du8ukGg

ENVELOPE ID:

B1tdOLdJMe-r19du8ukGg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Högklippan 2.pdf

1 page

SHA-512:

7d8160b2865a286155ba5d14e36210e33fa6ae77194e1
15be1342ed2cf28b6bdc96d415b05f29a0ef4dbfee42320
a13d1ddcdcd2a4226b904a92faa478fdb7b0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Fandén Bodén	Signed	18.05.2026 19:38	Email	IP: 217.27.178.13
eva@ecaredovisning.se	Authenticated	18.05.2026 19:37	Low	IP: 217.27.178.13

* 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



PAeS
sealed