

Årsredovisning
för
Brf Klockstapeln

769610-4954

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Klockstapeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Klockstapeln har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt dessa upplåta fritidsbostäder i föreningens fastigheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-06-07. Föreningen förvärvade fastigheten Åre Prästbordet 1:107 under 2004.

Fastigheten har byggår 1989. Samtliga 30 lägenheter renoverades till samma standard hösten 2005.

Den totala ytan uppgår till 1440 kvm plus biutrymmen på ca 120 kvm. Tomten har en yta av 4779 kvm som föreningen har äganderätt på. I föreningen finns 38 parkeringsplatser varav 6 platser hyrs ut. Föreningen har även en bastu och förråd i den övre byggnaden mot väster.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har bestått av: Mats Nilson
Ulla Möller
Magnus Jannerling
Peter Kjellström

Styrelsesuppleanter: Ulf Lundström

Revisor: Björn Skoog
Klara Holm

Valberedning: Christine Näsholm
Martin Wohlin

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun, Jämtland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens stämma hölls 2024-05-27 digitalt som Microsoft Teamsmöte. Då föreningens stadgar var föremål för ändring hölls extra stämma 2024-06-12. Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt med föreningens förvaltning av fastigheterna och haft sju protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Ekonomisk förvaltning har under året skötts av Talenom Redovisning AB.

Föreningen har avtal med Skistar AB i Åre om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Snöröjning ingick tidigare i förvaltningsavtalet med Skistar men från och med säsongen 2023/2024 har föreningen ett separat avtal för snöröjning.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Proinova. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnaden är nu ca 35 år och föreningen har en underhållsplan där arbetet fortskrider enligt plan. Underhållsplanen ligger till grund för budgeten och sträcker sig över 20 år.

Med anledning av vatteninträngningen i källarvåningen i huskropp 13-17 under vårfloeden 2023 och stormen Hans genomfördes en dikning för att leda bort smältvatten från huset under hösten.

Under hösten byttes även panelen på huskropp 2-6 östra sida ut. I samband med det arbetet målades även fönster på övervåningen om. Nedervåningens fönster är sedan tidigare ersatta med nya.

Trivselgruppens arbete är mycket uppskattat och gården pyntas såväl till påsk som under sommaren. Den fina hösten bidrog till att planteringarna blommade ända fram till snöns ankomst. Höjdpunkten är ändå den julpyntade gården, i år med ny belysning till granarna. Tyvärr blev flera av granarna inklusive belysning stulna.

Föreningens ekonomi

Räkenskapsåret 2024 slutade med en resultatmässig förlust om -88 tkr. Avskrivningar exkluderat landar resultatet på en vinst om 37 tkr. Årets kassaflöde är negativt med -102 tkr. Föreningens banklån har under året amorterats med 82 tkr ner till 7.573 tkr.

Medlemsinformation

Av föreningens 30 lägenheter har två (2) överlåtits under året.

Föreningen hade vid verksamhetsårets början 49 medlemmar, antalet tillkommande medlemmar under året är tre (3), antalet avgående är tre (3). Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår till 49, varav en (1) juridisk person.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 299	1 105	975	966
Resultat efter finansiella poster	-82	59	-436	-155
Soliditet (%)	22	23	22	26
Årsavgifter	1 260	1 062	936	936
Underhållsfond	326	199	514	420
Belåning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	5 259	5 316	5 377	5 195
Belåning per kvm (kr)	5 259	5 316	5 377	5 195
Ränta i förhållande till oms (%)	26	18	12	11
Sparande per kvm (kr)	26	122	0	0
Räntekänslighet (%)	6	7	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	136	123	0	0
Årsavg. andel av rörelseintäkter (%)	97	96	0	0
Årsavgift per kvm (kr)	875	738	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Saknar text från föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 240 875	199 289	-2 083 968	50 536	2 406 732
Disposition av föregående års resultat:			50 536	-50 536	0
Avsättning till yttre underhåll		127 000	-127 000		0
Årets resultat				-88 526	-88 526
Belopp vid årets utgång	4 240 875	326 289	-2 160 432	-88 526	2 318 206

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 160 431
årets förlust	-88 526
	-2 248 957
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	127 000
i ny räkning överföres	-2 375 957
	-2 248 957

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 299 174	1 104 836
Övriga rörelseintäkter		0	102 654
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 299 174	1 207 490
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-840 674	-739 851
Övriga externa kostnader	4	-72 094	-82 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 663	-125 666
Summa rörelsekostnader		-1 038 431	-948 310
Rörelseresultat		260 743	259 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 391	-200 594
Summa finansiella poster		-342 348	-200 409
Resultat efter finansiella poster		-81 605	58 771
Resultat före skatt		-81 605	58 771
Skatter			
Skatt på årets resultat		-6 921	-8 235
Årets resultat		-88 526	50 536

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	9 941 788	10 060 516
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 227	27 162
Summa materiella anläggningstillgångar		9 962 015	10 087 678

Summa anläggningstillgångar

9 962 015

10 087 678

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		64 433	31 500
Övriga fordringar		2 008	1 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 183	84 586
Summa kortfristiga fordringar		154 624	118 034

Kassa och bank

Kassa och bank		253 142	355 767
Summa kassa och bank		253 142	355 767
Summa omsättningstillgångar		407 766	473 801

SUMMA TILLGÅNGAR

10 369 781

10 561 479

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 240 875

4 240 875

Fond för yttre underhåll

326 289

199 289

Summa bundet eget kapital

4 567 164

4 440 164

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 160 431

-2 083 968

Årets resultat

-88 526

50 536

Summa fritt eget kapital

-2 248 957

-2 033 432

Summa eget kapital

2 318 207

2 406 732

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 573 180

7 655 636

Förskott från medlemmar

1 500

1 500

Leverantörsskulder

67 817

87 909

Skatteskulder

7 644

11 472

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

401 433

398 230

Summa kortfristiga skulder

8 051 574

8 154 747

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 369 781

10 561 479

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-81 605	58 771
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	125 663	125 666
Betald skatt		-10 809	-3 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		33 249	181 160
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-32 933	-11 537
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 598	43 485
Förändring av leverantörsskulder		-20 092	-46 613
Förändring av kortfristiga skulder		3 206	53 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 168	219 906
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-82 456	-87 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-82 456	-87 356
Årets kassaflöde		-102 624	132 550
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		355 767	223 216
Likvida medel vid årets slut		253 143	355 766

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysning m.m i bostadsrättsföreningens Årsredovining (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

- Byggnader	100 år
- Installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm (kr)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter

Medlemmarnas avgifter för bostadsrätt per år

Underhållsfond

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll med 0,5% av aktuellt taxeringsvärde för fastigheten

Belåning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Föreningens sammanlagda lån fördelade på kvadratmeter bostadsyta upplåten med bostadsrätt

Belåning per kvadratmeter

Föreningens sammanlagda lån fördelade på sammanlagda kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Ränta i förhållande till omsättning (%)

Räntekostnader för lån och checkkredit fördelat på nettoomsättning.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (Årets resultat, årets avskrivningar, utrangerade tillgångar samt nedlagda kostnader för planerat underhåll) fördelat på kvadratmeter bostadsyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens sammanlagda lån fördelat på årets medlemsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för el, vatten och värme fördelat på kvadratmeter bostadsyta

Årsavgifternas andel av rörelseintäkter

Visar hur stor del av föreningens totala inäkter som avser medlemmarnas årsavgifter

Nyckeltal	Bra Värde	Okej Värde	Titta närmare på varför
Skuldsättning/kvm	<5.000 kr	5.000-10.000 kr	>10.000 kr
Skuldsättning/kvm BR	<5.000 kr	5.000- 10.000 kr	>10.000 kr
Sparande/kvm	>250 kr	150-250 kr	<150 kr
Energikostnad/kvm	<200 kr	200-250 kr	>250 kr
Årsavgift/kvm BR	<800 kr	800-1.000 kr	>1.000 kr
Räntekänslighet	<6 %	6-10 %	>10 %

Årsavgifter i % av rörelseintäkterna

<80 % titta närmare på de andra intäkternas ursprung och långsiktighet

Källa: SBAB. Not. en individuell helhetsbedömning av föreningens ekonomi måste alltid göras. Läs mer om hur nyckeltalen beräknas hos BFN.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 260 000	1 062 000
Övriga rörelseintäkter	5 000	7 174
Fakturerade pant- och överlåtelseavgifter	573	1 838
Övriga rörelseintäkter	0	90
Avgifter parkeringar & nycklar	33 600	33 735
	1 299 173	1 104 837

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för vatten, renhållning, samt underhåll av föreningens fastighet.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel enligt avtal med Skistar	92 872	189 332
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 045	6 974
Snöröjning och sandning	77 492	35 716
Brandskydd	840	0
Övriga fastighetskostnader och tjänster	2 655	3 418
Reparationskostnader	46 853	163 706
Underhållskostnader	203 053	0
El- & nätavgifter för drift och belysning	45 902	57 057
Vatten & avlopp	150 471	119 749
Avfallshantering	67 020	28 330
Fastighetsförsäkring	58 664	55 663
Tv	32 236	32 236
Fastighetsskatt	48 900	47 670
Förbrukningsmaterial	9 671	0
	840 674	739 851

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga administrativa kostnader	72 094	82 793
	72 094	82 793

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 982 011	11 982 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 982 011	11 982 011
Ingående avskrivningar	-1 921 495	-1 802 764
Årets avskrivningar	-118 728	-118 731
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 040 223	-1 921 495
Utgående redovisat värde	9 941 788	10 060 516
Bokfört värde byggnader och markanläggning	8 793 028	8 911 756
Bokfört värde mark	1 148 760	1 148 760
	9 941 788	10 060 516

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 613	80 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 613	80 613
Ingående avskrivningar	-53 451	-46 516
Årets avskrivningar	-6 935	-6 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 386	-53 451
Utgående redovisat värde	20 227	27 162

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	125 663	125 666
	125 663	125 666

Not 9 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	150 000	150 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 950 000	7 950 000
	7 950 000	7 950 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mats Nilsson
Ordförande

Ulla Möller

Magnus Jannerling

Peter Kjellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Björn Skoog
Revisor

Klara Holm
Revisor