

Årsredovisning
för
Brf Klockstapeln
769610-4954

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Klockstapeln 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

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.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Ekonomisk förvaltning har under året skötts av Talenom Redovisning AB.

Fastighetsförvaltningen sköts av Skistar och snöröjning av ett lokalt upphandlat entreprenadföretag.

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

Byggnaden är nu ca 36 år och föreningen har en underhållsplan där arbetet fortskrider enligt plan.

Underhållsplanen ligger till grund för budgeten och sträcker sig över 20 år. Planen arbetades igenom under fem möten i början av året. För att ha en ekonomisk beredskap för de större underhållsåtgärderna har en rådgivande enkätundersökning rörande medlemmarnas syn på finansiering av större underhållsåtgärder genomförts

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

Styrelsesuppleanter: Ulf Lundström

Revisor: Björn Skoog
Klara Holm

Valberedning: Martin Wohlin

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun, Jämtland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens stämma hölls 2025-05-15 digitalt som Microsoft Teamsmöte. Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt med föreningens förvaltning av fastigheterna och haft nio protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Under slutet av maj genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och en del avvikelser noterades. Samtliga avvikelser med krav på snar åtgärd i lägenheterna är omhändertagna och ombesiktigade. Ventilationen i bastuavdelningen kräver någon form av åtgärd men det får anstå tills skidsäsongen är över. OVK-protokollet är inskickat till Åre kommun och föreningen har en positiv dialog med handläggaren avseende den del som ej är godkänd.

Fortsatta åtgärder med anledning av vatteninträngningen i källarvåningen i huskropp 13-17 under vårfloden 2023 och stormen Hans. Utrymningsvägen i ägarlokalen har flyttats upp för att undvika vatteninträngning vid snösmältning och eventuell ny översvämning.

Samtliga balkonger i huskropparna 2-12 har renoverats samt förbättringsmålning på utsida balkonger främst på huskropparna 1-11 där färg flagat.

Under hösten uppstod en vattenskada i en av undervåningarna på grund av stopp i avlopp. Dessbättre upptäcktes det relativt snabbt och renoveringen kunde påbörjas omgående. Med anledning av detta avloppsstopp genomfördes spolning/filmning/rensning av samtliga undervåningars avloppsrör.

För att förhindra genomfartstrafik beslutade årsstämman att sätta upp en grind mot Sankt Olofs väg och den kom på plats lagom till höstmarknaden.

Byggnaden är nu ca 36 år och föreningen har en underhållsplan där arbetet fortskrider enligt plan.

Underhållsplanen ligger till grund för budgeten och sträcker sig över 20 år. Planen arbetades igenom under fem möten i början av året. För att ha en ekonomisk beredskap för de större underhållsåtgärderna har en rådgivande enkätundersökning rörande medlemmarnas syn på finansiering av större underhållsåtgärder genomförts.

Medlemsinformation

Av föreningens 30 lägenheter har inga (0) överlåtits under året.

Föreningen hade vid verksamhetsårets början 49 medlemmar, antalet tillkommande medlemmar under året är noll (0), antalet avgående är noll (0). Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår till 49, varav en (1) juridisk person.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 302	1 299	1 105	975
Resultat efter finansiella poster	-270	-82	59	-436
Soliditet (%)	20	22	23	22
Årsavgifter	1 260	1 260	1 062	936
Underhållsfond	453	326	199	514
Belåning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	5 417	5 259	5 316	5 377
Belåning per kvm (kr)	5 417	5 259	5 316	5 377
Ränta i förhållande till oms (%)	20	26	18	12
Sparande per kvm (kr)	-105	26	122	0
Räntekänslighet (%)	6	6	7	0
Energikostnad per kvm (kr)	152	136	123	0
Årsavg. andel av rörelseintäkter (%)	97	97	96	0
Årsavgift per kvm (kr)	875	875	738	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Den redovisade förlusten på -276 tkr beror på renovering initierad av vatteninträngning från balkonger, åtgärder efter vattenskada i en lägenhet och att avskrivningar ingår i resultatet. Avskrivningar är en bokföringsteknisk post - det vill säga ingen faktisk utbetalning av pengar, utan en planerad värdeminskning av föreningens tillgångar (t.ex. byggnader eller maskiner).

Om man exkluderar avskrivningar samt adderar ersättning från försäkring avseende vattenskada i lägenhet är resultatet -102 tkr.

Det negativt resultatet hanteras genom att det täcks av föreningens egna kapital. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi fortsatt är stabil och att de kostnader som påverkat resultatet under året till stor del är en av engångskaraktär.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 240 875	326 289	-2 160 431	-88 526	2 318 207
Disposition av föregående års resultat:			-88 526	88 526	0
Avsättning till yttre underhåll		127 000	-127 000		0
Årets resultat				-276 599	-276 599
Belopp vid årets utgång	4 240 875	453 289	-2 375 957	-276 599	2 041 608

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 375 958
årets förlust	-276 599
	-2 652 557

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	149 000
i ny räkning överföres	-2 801 557
	-2 652 557

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 302 376	1 299 174
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 302 376	1 299 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 094 716	-840 674
Övriga externa kostnader	4	-91 286	-72 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 663	-125 663
Summa rörelsekostnader		-1 311 665	-1 038 431
Rörelseresultat		-9 289	260 743
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 437	-342 391
Summa finansiella poster		-260 389	-342 348
Resultat efter finansiella poster		-269 678	-81 605
Resultat före skatt		-269 678	-81 605
Skatter			
Skatt på årets resultat		-6 921	-6 921
Årets resultat		-276 599	-88 526

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 823 060	9 941 788
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 292	20 227
Summa materiella anläggningstillgångar		9 836 352	9 962 015
Summa anläggningstillgångar		9 836 352	9 962 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 500	64 433
Övriga fordringar		4 204	2 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 701	88 183
Summa kortfristiga fordringar		126 405	154 624
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		431 576	253 142
Summa kassa och bank		431 576	253 142
Summa omsättningstillgångar		557 981	407 766
SUMMA TILLGÅNGAR		10 394 333	10 369 781

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 240 875

4 240 875

Fond för yttre underhåll

453 289

326 289

Summa bundet eget kapital

4 694 164

4 567 164

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 375 958

-2 160 431

Årets resultat

-276 599

-88 526

Summa fritt eget kapital

-2 652 557

-2 248 957

Summa eget kapital

2 041 607

2 318 207

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 800 000

7 573 180

Förskott från medlemmar

0

1 500

Leverantörsskulder

166 635

67 817

Skatteskulder

2 277

7 644

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

383 814

401 433

Summa kortfristiga skulder

8 352 726

8 051 574

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 394 333

10 369 781

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-269 678

-81 605

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7

125 663

125 663

Betald skatt

-14 484

-10 809

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-158 499

33 249

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

32 933

-32 933

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 517

-3 598

Förändring av leverantörsskulder

98 818

-20 092

Förändring av kortfristiga skulder

-19 121

3 206

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-48 386

-20 168

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 155 416

0

Amortering av lån

-928 596

-82 456

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

226 820

-82 456

Årets kassaflöde

178 434

-102 624

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

253 142

355 767

Likvida medel vid årets slut

431 576

253 143

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 260 000	1 260 000
Övriga rörelseintäkter	3 834	5 000
Fakturerade pant- och överlåtelseavgifter	4 592	573
Övriga rörelseintäkter	350	0
Avgifter parkeringar & nycklar	33 600	33 600
	1 302 376	1 299 173

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel enligt avtal med Skistar	95 660	92 872
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 211	4 045
Snöröjning och sandning	66 924	77 492
Brandskydd	0	840
Övriga fastighetskostnader och tjänster	2 760	2 655
Reparationskostnader	455 474	249 906
El- & nätavgifter för drift och belysning	42 900	45 902
Vatten & avlopp	176 121	150 471
Avfallshantering	66 408	67 020
Fastighetsförsäkring	61 754	58 664
Tv	32 336	32 236
Fastighetsskatt	51 720	48 900
Förbrukningsmaterial	915	9 671
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	29 533	0
	1 094 716	840 674

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga administrativa kostnader	91 286	72 094
	91 286	72 094

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 982 011	11 982 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 982 011	11 982 011
Ingående avskrivningar	-2 040 223	-1 921 495
Årets avskrivningar	-118 728	-118 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 158 951	-2 040 223
Utgående redovisat värde	9 823 060	9 941 788
Bokfört värde byggnader och markanläggning	8 674 300	8 793 028
Bokfört värde mark	1 148 760	1 148 760
	9 823 060	9 941 788

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 613	80 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 613	80 613
Ingående avskrivningar	-60 386	-53 451
Årets avskrivningar	-6 935	-6 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 321	-60 386
Utgående redovisat värde	13 292	20 227

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	125 663	125 663
	125 663	125 663

Not 9 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	150 000	150 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 950 000	7 950 000
	7 950 000	7 950 000

Årsredovisningen beslutades

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