ÅRSREDOVISNING 2025-05-01 – 2026-04-30

Bostadsrättsföreningen Klockarfjället fritid 2
Organisationsnummer 769622-0644

Assently: a7bf6f7ccb753002271cdfb1d4c353809f9fd1ec7ac6aa07d32d021cee1de2c38349852d49a224d7fb176c7d116cf2035acd90546f6fb999e30be231bf62e581

Årsredovisning för bostadsrättföreningen Klockarfjället fritid 2

Styrelsen avger härmed årsberättelse för räkenskapsåret 2025-05-01 – 2026-04-30

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har som mål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och till dem hörande fasta och lösa inventarier med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastighets uppgifter
Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Vemdalens Kyrkby 78:43 i Jämtlands län, Härjedalens kommun.
Föreningen består av tre fristående villor och upplåtelsen är fördelad på tio bostadsrätter per hus, dvs trettio bostadsrätter/andelar totalt. Varje andel har tillgång till huset fem veckor per år. Två veckor per år är avsatta för underhållsarbete.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och kompletterad med en Brf försäkring i Trygg Hansa, vilket innebär en styrelseansvarsförsäkring och en ansvarsförsäkring för medlemmar som saknar egen sådan.

Föreningen har ingått följande avtal 2025/26
Inga nya avtal 2025/26

Sedan tidigare gällande avtal

Skalpassets Samfällighets förening	Vägunderhåll, sophantering
Fyrfasen Energi AB	El
Härjedalens kommun	Vatten, avlopp
Bredband2 Företag AB	Bredband
Annelies Hus- och städservice	Fastighetsförvaltning, grovstädning och viss annan hjälp
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation
Samtliga andelar var vid upplåtna vid verksamhetsårets ingång samt utgång.
Under redovisningsåret 2025/2026 har en överlåtelse ägt rum inom föreningen, i hus A.

Assently: a7bf6f7ccb753002271cdfb1d4c353809f9fd1ec7ac6aa07d32d021cee1de2c38349852d49a224d7fb176c7d116cf2035acd90546f6fb999e30be231bf62e581

Digitalt arkiv
Styrelsen har byggt upp ett digitalt arkiv i Dropbox som innehåller info som veckoval, adresslistor, nyhetsbrev och protokoll från årsstämmor. Även den information som ska finnas i huspärmarna i respektive hus finns numer i det digitala arkivet. Styrelsen är ansvarig för arkivet.

Underhållsplan
Styrelsen har i enlighet med stadgarna tagit fram en underhållsplan för det löpande underhållet av husen. Underhållsplanen är ett levande dokument och åtgärder enligt planen genomförs utifrån behov, de datum som finns i planen är därför preliminära och kan komma att justeras utifrån hur behoven ser ut. Under verksamhetsåret har inga åtgärder enligt planen vidtagits.

Årligen återkommande underhållsåtgärder
Rutiner för beställning av underhållsåtgärder och grovstädning har tagits fram och finns i digitalt arkiv.

En förteckning över de olika glödlampor som används i husen finns tillgänglig i husen och digitalt arkiv. Reservlager av glödlampor finns i hus A och tanken är att andelsägare vid behov lätt ska kunna byta glödlampor.

Ekonomi
Andelsavgiften höjdes med ca 10 % inför 2026. Föreningen har ca 690 000 kr på banken avsedda för framtida underhåll och som en likvid buffert.

Föreningen har ett lån i Handelsbanken på 4 777 500 kr som amorteras med 105 000kr/år. Lånet löper med 1,49% ränta till september 2026.

Årsavgifter
En höjning till 1600 kr/månad från och med 1 januari 2026 beslutades vid föregående årsstämma. Ingen höjning föreslås inför 2027.

Avsättning till fond och underhåll
Enligt stadgarna ska avsättning göras med ett belopp som motsvarar minst 0,25% av taxeringsvärdet för föreningens fastigheter. Avsättningen disponeras av föreningen gemensamt. Styrelsen ska ta fram förslag på belopp för avsättning vid upprättande av årsredovisningen.

Styrelsen föreslår en avsättning på 33 000 kr till yttre underhåll för räkenskapsåret 2025/2026.

Assently: a7bf6f7ccb753002271cdfb1d4c353809f9fd1ec7ac6aa07d32d021cee1de2c38349852d49a224d7fb176c7d116cf2035acd90546f6fb999e30be231bf62e581

Ordnings- och trivselregler
Regler för gemensam trevnad, uthyrning, städning mm finns i den pärm som ligger i varje hus. Digital version finns även i Dropbox.

GDPR
En bostadsrättförening måste kunna redovisa hur personuppgifter hanteras. Styrelsen har därför tagit fram en policy för hantering av personuppgifter. Informationen har skickats till andelsägarna och policyn finns i digitalt arkiv.
Personuppgiftsansvarig är Mikael Hellstadius.

Styrelse
Styrelsens sammansättning har efter ordinarie föreningsstämma 2025-09-07 varit:

Ledamöter	Mikael Hellstadius	Ordförande och avtal
	Anna Sickeldal	Ekonomi, redovisning
	Camilla Magnusson	Sekreterare
	Niklas Salomonsson	Fastighet
	Lars Bragner	Fastighet
	Lena Hellerstedt	Ledamot

Styrelsen har under året haft fyra protokollförda styrelsemöten, utöver föregående årsstämma och det efterföljande konstituerande mötet. Under året har ett nyhetsbrev skickats till andelsägarna.

Revisor:	Pernilla Haglund
Valberedning:	Per Ottosson
	Gerd Söderman
	Christina Lindström

Väsentliga händelser under året
Under vintern rapporterades återkommande problem med låg inomhustemperatur från husen. Felsökning resulterade i att styrelsen beslutade om att en ordentlig service av värmepumparna bör genomföras innan nästa vintersäsong och en sådan service är inbokad till slutet av sommaren. För att undvika problem kommande vinter bör även visst enklare underhåll av värmepumparna utföras löpande av andelsägarna själva. Information om detta kommer anslås i husen inför vintern. Styrelsens bedömning är att dessa åtgärder bör vara tillräckliga för att undvika liknande problem denna vinter.

Assently: a7bf6f7ccb753002271cdfb1d4c353809f9fd1ec7ac6aa07d32d021cee1de2c38349852d49a224d7fb176c7d116cf2035acd90546f6fb999e30be231bf62e581

Verksamheten kommande år
Styrelsen anser alltjämt att en prioriterad ambition för föreningen ska vara att husens höga standard bör bibehållas framledes, samt att det också är angeläget att hålla en gemensam standard i husen. Vi har därför tagit fram en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt.

Husen är nu drygt 13 år gamla och behovet av mer kostsamma underhålls- och renoveringsåtgärder kommer troligen att öka de närmaste fem åren.

Föreningens lån kommer att läggas om hösten 2026, med mycket hög sannolikhet kommer den nya räntan blir högre än den nuvarande. Mot den bakgrunden bör styrelsen även fortsättningsvis fokusera på att lägga grunden för en långsiktigt stabil ekonomi i föreningen.

Utifrån dessa förutsättningar behöver hela föreningens finansieringsbild ses över – inklusive lånegrad, amorteringsnivå och hur framtida underhåll ska finansieras. Styrelsen anser att underhållet i första hand bör täckas genom andelsavgifter, men har också påbörjat ett arbete med att utvärdera föreningens totala ekonomiska struktur. Förutom föreningens lån handlar det om kostnader för bl.a. el och förvaltning av fastigheten. Det är styrelsens uppfattning att detta arbete bör prioriteras även under nästa verksamhetsår.

Nyckeltal				
		25/26	**24/25**	**23/24**
Räntekänsligheten	Lån/intäkter (andelsavgifter)	9,05%	9,68%	10,50%
Energikostnad per kvm	Kostnad (el+vatten+värme)/totalyta	344 kr/kvm	252 kr/kvm	313 kr/kvm
Sparande per kvm	(Årets resultat + avskrivningar+ planerat underhåll)/ totalyta	651 kr/kvm	-414 kr/kvm	492 kr/kvm
Soliditet	Justerat eget kapital/ totalt kapital	47,61%	48,66%	48,60%

Assently: a7bf6f7ccb753002271cdfb1d4c353809f9fd1ec7ac6aa07d32d021cee1de2c38349852d49a224d7fb176c7d116cf2035acd90546f6fb999e30be231bf62e581

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Upp-skrivnings-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 314 370	286 000	1 820 000	-377 564	-265 643	**4 777 163**
Disp. av föreg års resultat				-265 643	265 643	**0**
Avsättningar		33 000	-20 000	-13 000		**0**
Årets resultat					82 583	**82 583**
Belopp vid årets utgång	3 314 370	319 000	1 800 000	-656 207	82 583	**4 859 746**

Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrätts-förening att uppvisa negativt resultat, så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-656 207
Årets resultat	82 583
	-573 624
Behandlas så att:	
Till underhållsfond avsätts	33 000
I ny räkning överföres	-606 624
	-573 624

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Assently: a7bf6f7ccb753002271cdfb1d4c353809f9fd1ec7ac6aa07d32d021cee1de2c38349852d49a224d7fb176c7d116cf2035acd90546f6fb999e30be231bf62e581

Bostadsrättsföreningen Klockarfjället fritid 2
Orgnr 769622-0644

RESULTATRÄKNING	**Not**	**2025-05-01 2026-04-30**		**2024-05-01 2025-04-30**
Rörelseintäkter				
Årsavgifter		528 000		504 250
Rörelsekostnader				
Fastighetskostnader	2	-28 472		-380 575
Driftskostnader	3	-201 805		-185 765
Summa rörelsekostnader		**-230 277**		**-566 340**
Personalkostnader	4			
Arvoden		-10 000		
Lagstadgade sociala avgifter		-3 142		
Summa personalkostnader		**-13 142**		
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-130 320		-130 320
Rörelseresultat		**154 261**		**-192 410**
Resultat från finansiella poster				
Räntekostnader		-71 678		-73 233
Summa finansiella poster		**-71 678**	**0**	**-73 233**
Resultat efter finansiella poster		**82 583**		**-265 643**
Resultat före skatt		**82 583**		**-265 643**
Skatt på årets resultat		0		0
ÅRETS RESULTAT		**82 583**		**-265 643**

Assently: a7bf6f7ccb753002271cdfb1d4c353809f9fd1ec7ac6aa07d32d021cee1de2c38349852d49a224d7fb176c7d116cf2035acd90546f6fb999e30be231bf62e581

Bostadsrättsföreningen Klockarfjället fritid 2
Orgnr 769622-0644

BALANSRÄKNING	**Not**	**2026-04-30**	**2025-04-30**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 078 354	9 176 847
Maskiner och inventarier	6	91 552	123 379
Summa anläggningstillgångar		**9 169 906**	**9 300 226**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		151 600	146 975
Förutbetalda kostnader		20 686	17 258
Summa kortfristiga fordringar		**172 286**	**164 233**
Kassa och bank		**693 471**	**569 545**
Summa omsättningstillgångar		**865 757**	**733 778**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 035 663**	**10 034 004**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 314 370	3 314 370
Uppskrivningsfond		1 800 000	1 820 000
Fond för yttre underhåll		319 000	286 000
Summa bundet eget kapital		**5 433 370**	**5 420 370**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-656 207	-377 564
Årets resultat		82 583	-265 643
Summa fritt eget kapital		**-573 624**	**-643 207**
Summa eget kapital		**4 859 746**	**4 777 163**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		**4 777 500**	**4 882 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 294	1 294
Fastighetsskatt		0	0
Personalskatt/Sociala avgifter		6 142	
Arvode/Lagstadgade sociala avgifter		0	13 142
Förutbetalda intäkter och upplupna kostn		390 981	359 905
Summa kortfristiga skulder		**398 417**	**374 341**
SUMMA EGET KAPITAL, OCH SKULDER		**10 035 663**	**10 034 004**

Assently: a7bf6f7ccb753002271cdfb1d4c353809f9fd1ec7ac6aa07d32d021cee1de2c38349852d49a224d7fb176c7d116cf2035acd90546f6fb999e30be231bf62e581

Bostadsrättsföreningen Klockarfjället fritid 2
Orgnr 769622-0644

NOTER

Not 1 Redovisningspriciper

Almänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokförings-nämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*

Anläggningar
Tillämpade avskrivningstider

Byggnader	100 år
Maskiner o inventarier	8 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regler

Not 2 Fastighetskostnader

	2026-04-30	2025-04-30
Fastighetsförsäkring	17 621	17 077
Fastighetsskatt		
Reparationer fastighet	10 851	363 498
	28 472	**380 575**

Not 3 Driftskostnader

El	89 518	60 970
Vatten/avlopp/sotning	22 876	21 559
Sophämtning	5 400	6 600
Förvaltningskostnader inkl städ	38 650	45 825
Skalpassets samfällighetsförening	23 760	13 860
Bredband	15 528	14 641
Programvaror	4 258	6 045
Redovisningstjänst		10 000
Sociala avgifter		3 142
Övrigt	1 815	3 123
	201 805	**185 765**

Not 4 Personalkostnader

Arvode	10 000
Sociala avgifter	3 142
	13 142

Assently: a7bf6f7ccb753002271cdfb1d4c353809f9fd1ec7ac6aa07d32d021cee1de2c38349852d49a224d7fb176c7d116cf2035acd90546f6fb999e30be231bf62e581

Bostadsrättsföreningen Klockarfjället fritid 2
Orgnr 769622-0644

Not 5	**Byggnader och Mark**	**2026-04-30**		**2025-04-30**
	Ingående anskaffningsvärde	8 180 623		8 180 623
	Uppskrivningsfond	2 000 000		2 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 180 623**		**10 180 623**
	Ingående avskrivningar enligt plan	-1 003 776		-905 283
	Årets avskrivning	-98 493		-98 493
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 102 269**		**-1 003 776**
	Utgående redovisat värde	**9 078 354**		**9 176 847**
	Taxeringsvärden byggnader	6 007 000		6 007 000
	Taxeringsvärden mark	1 786 000		1 786 000
		7 793 000		7 793 000
	Bokfört värde byggnader	8 746 979		8 845 472
	Bokfört värde mark	331 375		331 375
		9 078 354	**0**	**9 176 847**

Not 6	**Maskiner och inventarier**	**2026-04-30**	**2025-04-30**
	Ingående anskaffningsvärde	463 619	463 619
	Ny anskaffningar	0	0
	Försäljningar och utrangeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**463 619**	**463 619**
	Ingående avskrivningar	-340 240	-308 413
	Försäljningar och utrangeringar		0
	Årets avskrivning	-31 827	-31 827
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-372 067**	**-340 240**
	Utgående redovisat värde	**91 552**	**123 379**

Assently: a7bf6f7ccb753002271cdfb1d4c353809f9fd1ec7ac6aa07d32d021cee1de2c38349852d49a224d7fb176c7d116cf2035acd90546f6fb999e30be231bf62e581

Bostadsrättsföreningen Klockarfjället fritid 2
Orgnr 769622-0644

Not 7	**Ställda säkerheter**	**2026-04-30**
	Fastighetsinteckning	5 250 000

Stockholm 2026- -

Mikael Hellstadius

Camilla Magnusson

Niklas Salomonsson

Anna Sickeldal

Lars Bragner

Min revisionsberättelse har avgivits 2026-

Pernilla Haglund
Revisor

Assently: a7bf6f7ccb753002271cdfb1d4c353809f9fd1ec7ac6aa07d32d021cee1de2c38349852d49a224d7fb176c7d116cf2035acd90546f6fb999e30be231bf62e581

Följande handlingar har undertecknats den 7 september 2026

Årsredovisning2025_26_260801.pdf
(400628 byte)
SHA-512: e36c61976629c63f13de5783dd7c5938c195d
9d5c7d3c76e07196bbf7bf595ccc432a4b840e86e9ce5d
317be032d73c1f9c5a68c2dc3009d2855d31917db7231

Underskrifter

2026-09-06 10:38:05 (CET)

Anna Sickeldal

anna.sickeldal@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-06 09:57:48 (CET)

Mikael Hellstadius

mheutbildning@telia.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-06 12:32:28 (CET)

CAMILLA Viktoria Magnusson

camilla@maplast.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-06 09:46:32 (CET)

Lena Birgitta Hellerstedt

lena@hellerstedt.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-07 11:04:17 (CET)

Lars Göran Bragner

lars.bragner@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-06 10:04:16 (CET)

Niklas Salomonsson

niklas.salomonsson@awimex.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-07 23:24:49 (CET)

Pernilla Haglund

pillan.haglund@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Uppdaterad årsredovisning 25_26 Klockarfjäll

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
a7bf6f7ccb753002271cdfb1d4c353809f9fd1ec7ac6aa07d32d021cee1de2c38349852d49a224d7fb176c7d116cf2035acd90546f6fb999e30be231bf62e581

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.