ÅRSREDOVISNING 2024-05-01 – 2025-04-30

Bostadsrättsföreningen Klockarfjället fritid 2
Organisationsnummer 769622-0644

Årsredovisning för bostadsrättföreningen Klockarfjället fritid 2

Styrelsen avger härmed årsberättelse för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30

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

Inga nya avtal 2025

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 2024/2025 har en överlåtelse ägt rum inom föreningen, i hus C.

Digitalt arkiv
Styrelsen har under verksamhetsåret färdigställt 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. Under verksamhetsåret har inga åtgärder enligt planen vidtagits.

Den största utgiften i underhållsplanen under de närmaste åren är byte av värmepump.

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 2024. Föreningen har ca 570 000 kr på banken avsedda för framtida underhåll och som en likvid buffert.

Föreningen har ett lån i Handelsbanken på 4 882 500 kr som amorteras med 105 000kr/år. Lånet löper med 1,49% ränta till september 2026.

Årsavgifter

Årsavgifterna för det aktuella räkenskapsåret har inför 2024 höjts med ca 10 % jämfört med föregående år. En höjning till 1600 kr/månad från och med 1 januari 2026 föreslås till kommande årsstämma.

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 2024/2025.

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 2024-09-01 varit:

Ledamöter	Mikael Hellstadius	Ordförande och avtal
	Anna Sickeldal	Ekonomi, redovisning
	Camilla Magnusson	Sekreterare
	Niklas Salomonsson	Fastighet

Styrelsen har haft fyra protokollförda möten. Under året har tre nyhetsbrev skickats till andelsägarna.

Revisor:	Pernilla Haglund
Valberedning:	Per Ottosson
	Salifou Bah

Väsentliga händelser under året
Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

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

Husen är nu drygt 10 år gamla och behovet av mer kostsamma underhålls- och renoveringsåtgärder kommer troligen att öka de närmaste fem åren, bl.a. kommer värmepumparna sannolikt att behöva bytas.

Föreningens lån kommer att läggas om hösten 2026. Även om det i dagsläget är svårt att förutse ränteläget då, är det troligt att 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.

En höjning av årsavgiften föreslås därför inför den kommande årsstämman, och ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Inför låneomläggningen 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. Detta arbete kommer att fortsätta under nästa verksamhetsår.

Nyckeltal

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

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Uppskriv-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 314 370	253 000	1 840 000	-362 250	-2 314	**5 042 806**
Disposition av föreg års resultat				-2 314	2 314	**0**
Avsättningar		33 000	-20 000	-13 000		**0**
Årets resultat					-262 501	**-262 501**
Belopp vid årets utgång	3 314 370	286 000	1 820 000	-377 564	-262 501	**4 780 305**

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	-377 564
Årets resultat	-265 643
	-643 207
Behandlas så att:	
Till underhållsfond avsätts	33 000
I ny räkning överföres	-676 207
	-643 207

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

Bostadsrättsföreningen Klockarfjället fritid 2
Orgnr 769622-0644

RESULTATRÄKNING	Not	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		504 250	474 000
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-380 575	-86 715
Driftskostnader	3	-185 765	-184 495
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-130 320	-130 318
Summa rörelsekostnader		**-696 660**	**-401 528**
Rörelseresultat		**-192 410**	**72 472**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-73 233	-74 786
Summa finansiella poster		**-73 233**	**-74 786**
Resultat efter finansiella poster		**-265 643**	**-2 314**
Resultat före skatt		**-265 643**	**-2 314**
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		**-265 643**	**-2 314**

Bostadsrättsföreningen Klockarfjället fritid 2
Orgnr 769622-0644

BALANSRÄKNING	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	9 176 847	9 275 340
Maskiner och inventarier	5	123 379	155 206
Summa anläggningstillgångar		**9 300 226**	9 430 546
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		146 975	139 225
Förutbetalda kostnader		17 258	18 744
Summa kortfristiga fordringar		**164 233**	**157 969**
Kassa och bank		**569 545**	**786 144**
Summa omsättningstillgångar		**733 778**	**944 113**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 034 004**	**10 374 659**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 314 370	3 314 370
Uppskrivningsfond		1 820 000	1 840 000
Fond för yttre underhåll		286 000	253 000
Summa bundet eget kapital		**5 420 370**	**5 407 370**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-377 564	-362 250
Summa fritt eget kapital		**-377 564**	**-362 250**
Summa eget kapital		**5 042 806**	**5 045 120**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		**4 882 500**	**4 987 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 294	0
Fastighetsskatt		0	0
Arvode/Lagstadgade sociala avgifter		13 142	0
Förutbetalda intäkter och upplupna kostn		359 905	344 353
Summa kortfristiga skulder		**374 341**	**344 353**
SUMMA EGET KAPITAL, OCH SKULDER		**10 299 647**	**10 376 973**

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 inve	8 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regler

Not 2 Fastighetskostnader

	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsförsäkring	17 077	15 082
Fastighetsskatt		
Reparationer fastighet	363 498	71 633
	380 575	**86 715**

Not 3 Driftskostnader

El	60 970	81 042
Vatten/avlopp/sotning	21 559	23 059
Sophämtning	6 600	5 400
Förvaltningskostnader inkl städ	45 825	38 625
Skalpassets samfällighetsförening	13 860	5 940
Bredband	14 641	11 567
Programvaror	6 045	4 966
Redovisningstjänst	10 000	11 425
Sociala avgifter	3 142	0
Övrigt	3 123	2 471
	185 765	**184 495**

Bostadsrättsföreningen Klockarfjället fritid 2
Orgnr 769622-0644

Not 4	**Byggnader och Mark**	**2025-04-30**	**2024-04-30**
	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	-905 283	-806 791
	Årets avskrivning	-98 493	-98 492
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 003 776**	**-905 283**
	Utgående redovisat värde	**9 176 847**	**9 275 340**
	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	8 845 472	8 943 965
	Bokfört värde mark	331 375	331 375
		9 176 847	**9 275 340**

Not 5	**Maskiner och inventarier**	**2025-04-30**	**2024-04-30**
	Ingående anskaffningsvärde	463 619	463 619
	Ny anskaffningar	0	0
	Försäljningar och utrangeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**463 619**	**463 619**
	Ingående avskrivningar	-308 413	-276 587
	Försäljningar och utrangeringar	0	0
	Årets avskrivning	-31 827	-31 826
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-340 240**	**-308 413**
	Utgående redovisat värde	**123 379**	**155 206**

Bostadsrättsföreningen Klockarfjället fritid 2
Orgnr 769622-0644

Not 6	**Ställda säkerheter**	**2025-04-30**	**2024-04-30**
	Fastighetsinteckning	5 250 000	5 250 000

Stockholm 2025- -

Mikael Hellstadius

Camilla Magnusson

Niklas Salomonsson

Anna Sickeldal

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-

Pernilla Haglund
Revisor