

Årsredovisning för

Brf Klockarfjällsvallen 2

769638-2675

Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	9-10
Upplysningar till balansräkning	10-11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klockarfjällsvallen 2, 769638-2675 får härmed avge årsredovisning för 2024-09-01 - 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen avser att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Härjedalens kommun, Jämtlands län.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Föreningen har del i Skalpassets samfällighetsförening.

De har 20 andelar gällande driftsdebitering och 20 andelar gällande sophantering.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Anna Holmsten

Ordinarie ledamöter

Hans Hedlund

Eva Petersson Lindgren

Susanne Reiz

Bo Stenberg

Suppleanter

Inga

Valberedning

Johan Löwendahl

Revisor

Hellström & Hjelm Revision AB gm Daniel Sundqvist

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har från 2022-01-01 skötts av FF-Fastighetsservice AB, dessförinnan sköttes den av sittande styrelse.

Årsavgifter

Inga höjningar perioden 240901-250831.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 7 stycken protokollförda sammanträden hållits, varav 1 konstituerande.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-27.

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse skett i föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång (20240901): 39 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång (20250831): 40 stycken

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Jämtland, till 2025-11-30.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vemdalens Kyrkby 78:51

Adress: Vemdalsskalet Nedre Kullstigen 5AB, 6AB, 7AB, 8AB, 9AB, 10AB, 12AB, 14AB, 16AB, 18AB

Byggår: 2020

Taxeringsvärde: 25 100 000 kronor varav byggnadsvärde 15 640 000 kronor

Total boyta: 1 200 m²

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

BRF Klockarfjällsvallen 2 ligger vackert belägen på Klockarfjället i Vemdalen. Föreningen består av 10 parhus med totalt 20 lägenheter

Under året som gått har inga underhåll genomförts. Däremot har styrelsen samordnat och administrerat installation av billaddare, vilken bekostas av medlemmarna själva. Medlemmar i 14 av 20 lägenheter valde att installera laddstolpe.

Styrelsen bjöd in till föreningens årliga afterski på påskdagen. Detta är ett bra tillfälle för medlemmarna att träffas och lära känna varandra.

I samband med föreningens årsstämma, den 27 december 2024, bjöds det på gemensam fika. Även detta är ett utmärkt tillfälle för medlemmarna att mingla och prata om föreningens framtid.

Räkenskapsåret var ett godtagbart år för BRF Klockarfjällsvallen 2.

Ett av föreningens lån, en tredjedel av föreningens totala skuldsättning,

löpte ut och lånet villkorsändrades per 30 april 2025 till en lägre

ränta vilken bands på 2 år. Styrelsen gjorde i anslutning till detta bedömningen att nivån på månadsavgiften behöver justeras under kommande år, dock har de lämnats oförändrade under räkenskapsåret. Resterande två lån står inför villkorsändring 30 april 2026 och 30 april 2029.

Föreningen har samma ekonomiska förvaltare som under föregående år i Jonas Holmberg på FF Fastighetsservice.

Styrelsen tittar även på hur utemiljön kan förbättras.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgiftshöjning med 15 % från 1 Oktober 2025.

5-årsbesiktning planerad.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm:

Avgiftens storlek kan skilja mycket mellan olika föreningar, och det kan tyckas märkligt. Avgiften kan faktiskt vara allt mellan 100 och upp över 1000 kr per kvadratmeter och år! Normalt brukar den dock ligga någonstans mellan 500 och 700 kr/kvm/år.

Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter:

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, vilken kan vara bidrag eller ersättningar från försäkring.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Genom att dela föreningens skulder med yta upptagen som bostadsrätt får man fram belåningsgraden för de objekten upptagna som bostadsrätt exkl. yta för extern uthyrning (hyresrätter).

Sparande per kvm:

Ett bra riktmärke för sparande är 200-300 kronor per kvadratmeter boyta och år.

Ta summan av årets resultat + avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normala -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

Energikostnad per kvm:

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. Men det är ändå inte helt klart hur detta nyckeltal ska beräknas i praktiken. Troligen blir det fördelat med ett nyckeltal för bostadsyta och ett för lokalyta för att på så sätt kunna jämföra kostnaden med andra föreningar.

Räntekänslighet:

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. <5 Bra samt 5-9 Normal.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	589 440	589 500	589 441	589 440
Resultat efter finansiella poster	-301 883	-243 585	-185 822	-152 672
Soliditet, %	81,6	81,7	81,4	81,4
Balansomslutning	47 631 997	47 949 847	48 433 583	48 658 193

Upplysning negativt resultat.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för perioden 240901-250831.

Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden, kommer föreningen höja avgiften 251001 med 15%.

Nyckeltal

Årsavgift per kvm	491	491	491	491
Årsavgiftens andel i procent	99	97		
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	7 171	7 208	7 413	7 450
Skuldsättning per kvm total intäktsyta	7 171	7 208		
Sparande per kvm	16	65		
Energikostnad per kvm	113	108	112	78
Räntekänslighet procent	15	15		

Not Eget kapital

	<i>Grundavgifter/ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	39 900 000	199 440	-669 332	-243 585
Resultat disp enligt stämmobeslut			-243 585	243 585
Fonddisponl årsstämmobeslut		73 440	-73 440	
Årets resultat				-301 883
Belopp vid årets slut	39 900 000	272 880	-986 357	-301 883

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-986 357
årets resultat	-301 882
Totalt	-1 288 239
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	73 440
balanseras i ny räkning	-1 361 679
Summa	-1 288 239

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	589 440	589 500
Övriga rörelseintäkter	1	6 973	16 471
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		596 413	605 971
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-174 969	-209 320
Övriga externa kostnader	3	-176 997	-138 757
Personalkostnader	4	-13 142	-13 142
Avskrivningar		-321 121	-321 121
Summa rörelsekostnader		-686 229	-682 340
Rörelseresultat		-89 816	-76 369
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 074	-167 226
Summa finansiella poster		-212 067	-167 216
Resultat efter finansiella poster		-301 883	-243 585
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-301 883	-243 585
Skatter			
Årets resultat		-301 883	-243 585

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	47 308 677	47 629 798
Summa materiella anläggningstillgångar		47 308 677	47 629 798
Summa anläggningstillgångar		47 308 677	47 629 798
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		483	476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 727	30 738
Summa kortfristiga fordringar		14 210	31 214
Kassa och bank			
Kassa och bank		309 110	288 835
Summa kassa och bank		309 110	288 835
Summa omsättningstillgångar		323 320	320 049
SUMMA TILLGÅNGAR		47 631 997	47 949 847

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 900 000	39 900 000
Fond för yttre underhåll		272 880	199 440
Summa bundet eget kapital		40 172 880	40 099 440
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-986 357	-669 332
Årets resultat		-301 883	-243 585
Summa fritt eget kapital		-1 288 240	-912 917
Summa eget kapital		38 884 640	39 186 523
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	5 640 000	5 870 000
Summa långfristiga skulder		5 640 000	5 870 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	2 965 000	2 780 000
Leverantörsskulder		19 675	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	122 682	112 919
Summa kortfristiga skulder		3 107 357	2 893 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 631 997	47 949 847

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-301 883	-243 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	321 121	321 121
	19 238	77 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 238	77 536
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	17 004	-20 845
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	29 032	4 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 274	61 541
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-45 000	-245 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 000	-245 000
Årets kassaflöde	20 274	-183 459
Likvida medel vid årets början	288 836	472 295
Likvida medel vid årets slut	309 110	288 836

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1

Not 1 Rörelsens intäkter

Nettoomsättning och Övriga intäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Årsavgifter bostäder*	589 361	589 361
Återbäring försäkring	0	5 326
Sotning	0	11 145
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	1 470	0
Öresavrundning	79	79
Summa	590 910	605 911

* I nyckeltalet årsavgifter per kvm ingår endast intäkten årsavgifter bostäder.

Not 2 Driftskostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Sotning	0	22 401
Rep & Underhåll	0	18 586
Vatten	135 996	129 389
Försäkringspremier	38 973	38 944
Summa	174 969	209 320

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Andel gemensamhetsanläggning och renhållning	130 667	93 333
Revisionsarvode	11 500	11 000
Förvaltningsarvode	22 254	24 950
Övriga förvaltningskostnader	7 394	6 650
Överlåtelse och pansättningsavgifter	1 470	0
Bankkostnader	3 712	2 824
Summa	176 997	138 757

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Summa	10 000	10 000
Sociala kostnader	3 142	3 142
Summa	13 142	13 142

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 834 000	48 834 000
	48 834 000	48 834 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 204 202	-883 081
-Årets avskrivning enligt plan	-321 121	-321 121
	-1 525 323	-1 204 202
Redovisat värde vid årets slut	47 308 677	47 629 798
Bokfört värde byggnader	30 586 756	30 907 877
Bokfört värde markanläggning	16 721 921	16 721 921
	47 308 677	47 629 798

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek 961552	2027-04-30	3,18%	2 735 000	2 750 000
Stadshypotek 664451	2026-04-30	1,46%	2 935 000	2 950 000
Stadshypotek 664452	2029-04-30	1,88%	2 935 000	2 950 000
			8 605 000	8 650 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			45 000	45 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			2 935 000	2 750 000
Amortering 2-5 år från balansdagen beräknas uppgå till			180 000	180 000
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen (exkl. amortering)			5 445 000	5 675 000
			8 605 000	8 650 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
Summa ställda säkerheter	9 000 000	9 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna arvoden	10 000	10 000
Upplupna sociala kostnader	3 142	3 142
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	48 134	46 664
Kundutbetalningar på väg	2 450	2 450
Upplupna kostnader	47 455	39 663
Beräknat arvode revision	11 500	11 000
	122 681	112 919

Underskrifter

Datum för digital signatur

Anna Holmsten
Styrelseordförande

Eva Petersson Lindgren
Styrelseledamot

Bo Stenberg
Styrelseledamot

Susanne Reiz
Styrelseledamot

Hans Hedlund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datumet för digital signatur.

Hellström & Hjelm Revision AB gm Daniel Sundqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Följande handlingar har undertecknats den 12 december 2025



ÅR 2024-2025.pdf

(106086 byte)

SHA-512: 1af550fc9cda61b03e96d2ca96e2b5db02f58
83a4242638599981e135f46e01bafa74011ef3cd0bd448
9a1aa743c87d021717c6f13a3dde28640029fcf1e1f3f

Underskrifter

2025-12-12 12:13:15 (CET)



Anna Holmsten

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-12 11:57:36 (CET)



Bo Gunnar Stenberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-12 11:13:15 (CET)



Eva Kristina Petersson Lindgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-12 10:31:25 (CET)



Hans Hedlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-12 10:59:47 (CET)



Susanne Reiz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-12 13:09:13 (CET)



Daniel Sundqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 240901-250831

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:

176d7e3a5ad9b27bb0039e4f5487dd286c573a3018538c677c36a1570e92239f4d911f17757c547a06c5f09b71466ec37c071e3e51bf42bfd5a69ffdc90cc7c
b



Om detta kvitto

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