

Brf Klockaren 9
Org nr 769640-2903

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-13 och två extra föreningsstämmor 2025-08-05 och 2025-10-28, samt därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Fredrik Eklund	Ordförande	2026	(fyllnadsval)
Anders Blomqvist	Ledamot	2026	
Jacob Thunborg	Ledamot	2026	(fyllnadsval)
Thomas Hejdström	Ordförande	2026	(avgått)
Nina Tegar	Ledamot	2026	(avgått)
Moa Insulander	Ledamot	2026	(avgått)
Cornelis Persson	Suppleant	2026	(avgått)
Jack Reining	Suppleant	2026	(fyllnadsval)

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, samt två konstituerande sammanträden.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-21.

Föreningens styrelse har sitt säte i Strängnäs kommun, Södermanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman beslöt fram till nästa ordinarie stämma att inga styrelsearvoden skall utgå.

Föreningen bildades 2021-08-08. Ekonomisk plan registrerades 2021-11-17. Föreningen förvärvade fastigheten Klockaren 9, Strängnäs kommun 2022-05-31.

Bostadshuset innehåller 12 lägenheter och en lokal. Nybyggnadsår 1957, ombyggd 1992-1993 och värdeår 1970/1971. Elva lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, en lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 4 p-platser.

Total boyta 694 m², lokal yta 28 m².

Under året har fyra lägenheter överlåtit. Dessutom har en upplåtelse av en bostadsrättslägenhet skett under 2025.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Fastighetsägarnas egna försäkringar (Gallagher).

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2076. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 10,7 mkr under kommande 50 år (detta är summerat utan hänsyn tagen till antagen inflation). Föreslagen avsättning till underhållsfonden motsvarar 3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus (vilket överstiger stadgarnas angivna miniminivå för avsättning till fond för yttre underhåll).

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått banklån och i samband med det löst skulden till Strängnäs Klockaren 9 AB (dvs. Säljarrevers 3).

Beslut har fattats om en avgiftshöjning på 10% för 2026, detta för att kunna klara våra mål.

Föreningen har fått en ny styrelse.

Det har varit 3 st. lägenhetsförsäljningar i föreningen under året, samt en överlåtelse av del av bostadsrätt via gåva.

Under 2025 uppläts lgh 3 som bostadsrätt (se förändringar i Eget kapital, sid 4 samt not 10).

Under år 2025 har föreningen fått nytt taxeringsbeslut, som gäller för åren 2025-2027, se not 8 för det nya taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 072 080	1 074 010	815 610	420 144
Resultat efter finansiella poster	kr	-371 212	-70 411	-403 800	-90 623
Soliditet	%	62	56	48	49
Likviditet	%	296	6	6	7
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 360	1 370	872	495
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 360	1 370	872	495
Skuldsättning per kvm total boarea	kr	13 253	12 000	12 000	12 000
Energikostnad per kvm	kr	466	342	302	152
Räntekänslighet (grundavgift)	%	9,7	10,4	19,2	19,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	9,7	10,4	19,2	0,0
Sparande per kvm	kr	neg	306	neg	36
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	82,07	74,75	52,89	58,63

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Hyresrättslägenhet har upplåtits under året, varför nyckeltalet påverkats år 2024 och 2025.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig till 2076. Under året har föreningen tagit fram en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. Inför 2026 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna (se Väsentliga händelser). Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	13 102 000	2 490 000	0	-494 423	-70 411
Upplåtelse av Bostadsrätt (lgh 3)	1 769 000				
Reservering till yttre fond			325 000	-325 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-96 674	96 674	
Balansering av föregående års resultat				-70 411	70 411
Årets resultat					-371 212
Belopp vid årets utgång	14 871 000	2 490 000	228 326	-793 160	-371 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-793 160
Årets resultat	-371 212
	<hr/>
	-1 164 372

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	221 580
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-56 812
I ny räkning balanseras	-1 329 140
	<hr/>
	-1 164 372

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-371 212
Dispositioner	-164 768
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-535 980

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	393 094
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 072 080	1 074 010
Summa rörelseintäkter		1 072 080	1 074 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-546 315	-420 168
Periodiskt underhåll	5	-56 812	-96 674
Övriga externa kostnader	6	-88 981	-73 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 672	-194 672
Summa rörelsekostnader		-886 780	-784 943
Rörelseresultat		185 300	289 067
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 674	8 414
Räntekostnader		-559 186	-367 892
Summa finansiella poster		-556 512	-359 478
Resultat efter finansiella poster		-371 212	-70 411
Årets resultat		-371 212	-70 411
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-371 212	-70 411
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		56 812	96 674
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-221 580	-325 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-535 980	-298 737

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 061 671	26 256 343
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		26 061 671	26 256 343
Summa anläggningstillgångar		26 061 671	26 256 343
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	6 043	5 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 155	8 263
Klientmedel i SHB		582 982	491 228
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		597 180	505 442
Summa omsättningstillgångar		597 180	505 442
Summa tillgångar		26 658 851	26 761 785

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		17 361 000	15 592 000
Fond för yttre underhåll		228 326	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>17 589 326</u>	<u>15 592 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-793 160	-494 423
Årets resultat		-371 212	-70 411
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 164 372</u>	<u>-564 834</u>
Summa eget kapital		16 424 954	15 027 166
Avsättningar			
Övriga avsättningar	10	1 457 000	3 226 000
Summa avsättningar		1 457 000	3 226 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	8 575 000	0
Summa långfristiga skulder		8 575 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 716	52 668
Skatteskulder		1 837	27 322
Övriga skulder	12, 13	6 531	8 330 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 813	98 508
Summa kortfristiga skulder		201 897	8 508 619
Summa eget kapital och skulder		26 658 851	26 761 785

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	185 300	289 067
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	194 672	194 672
Erhållen ränta	2 674	8 414
Erlagd ränta	-559 186	-367 892
	-176 540	124 261
Ökning/minskning kundfordringar	0	19 893
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	16	-1 023
Ökning/minskning leverantörsskulder	-21 952	-78 406
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-8 284 770	-16 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 483 246	48 493
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda Insatser	1 769 000	2 200 000
Upptagna lån	8 575 000	0
Amortering av skuld (övriga avsättningar)	-1 769 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 575 000	0
Årets kassaflöde	91 754	48 493
Likvida medel vid årets början	491 228	442 735
Likvida medel vid årets slut	582 982	491 228

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år (t.o.m år 2121)

Bredband 15 år (t.o.m. år 2036)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	879 884	802 850
Hyror parkering	28 800	28 800
Hyror bostäder	151 956	183 033
Övriga hyresintäkter	12 000	18 000
Kabel-Tv avgifter (hyresrätt lgh)	1 440	1 440
Övriga intäkter	0	39 887
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 074 080	1 074 010
Avgiftsreducering bostadsrätt	-2 000	0
Summa nettoomsättning	<u>1 072 080</u>	<u>1 074 010</u>

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	32 034	44 625
Reparationer, löpande underhåll *	116 244	66 181
Elavgifter	36 128	33 182
Uppvärmning	204 662	163 496
Vatten och avlopp	96 015	50 087
Renhållning	15 088	17 018
Försäkringar	19 266	18 345
Kabel-TV / Internet	0	642
Övriga fastighetskostnader	5 441	5 733
Fastighetsavgift/fastighetskatt	21 438	20 860
Summa driftskostnader	<u>546 316</u>	<u>420 169</u>

*Inkl försäkringsskadekostnader på ca 31 tkr.

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ventilationsrensning	15 625	0
Byte värmeregulator	24 375	0
Tvättmaskin	5 995	0
Torktumlare	10 817	0
OVK-besiktning	0	16 724
Fläktbyte	0	79 950
Summa periodiskt underhåll	<u>56 812</u>	<u>96 674</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Kommunikation	3 852	1 455
Indrivning	0	875
Revision	22 750	21 875
Föreningsmöten	2 750	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 785	33 640
Övriga förvaltningskostnader	7 224	6 464
Konsultarvoden	8 500	0
Medlems- och föreningsavgifter	9 120	9 120
Summa övriga externa kostnader	<u>88 981</u>	<u>73 429</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 427	8 261
Övriga ränteintäkter	247	153
Summa finansiella intäkter	<u>2 674</u>	<u>8 414</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 808 475	18 808 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 808 475	18 808 475
Ingående ackumulerade avskrivningar	-506 132	-311 460
Årets avskrivningar	-194 672	-194 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-700 804	-506 132
Utgående planenligt värde	<u>18 107 671</u>	<u>18 302 343</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 954 000	7 954 000
Utgående planenligt värde	7 954 000	7 954 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>26 061 671</u>	<u>26 256 343</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 386 000	7 098 000
Taxeringsvärde mark	2 367 000	2 886 000
	<u>9 753 000</u>	<u>9 984 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	9 678 000	9 854 000
Lokaler	75 000	130 000
	<u>9 753 000</u>	<u>9 984 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	6 043	5 951
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>6 043</u>	<u>5 951</u>

Not 10 Övriga avsättningar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående värde Säljarrevers 2	3 226 000	5 426 000
- Upplåtelse av hyresrättslägenhet till bostadsrättslägenhet	-1 769 000	-2 200 000
Utgående värde Säljarrevers 2	1 457 000	3 226 000
Redovisat värde	<u>1 457 000</u>	<u>3 226 000</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Bankaktiebolaget Nordiska	4,95	F.n. ränta (årsränta)	8 575 000
Summa skulder till kreditinstitut			8 575 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			8 575 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			8 575 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2025-12-31

2024-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

9 747 928

9 747 928

Summa ställda säkerheter

9 747 928

9 747 928

Not 13 Övriga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Skulder till andelshavare

2 121

2 121

Säljarrevers 3

0

8 328 000

Skulder till MBF

4 410

0

Summa övriga kortfristiga skulder

6 531

8 330 121

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-25.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Fredrik Eklund
Ordförande

Anders Blomqvist

Jacob Thunborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

FREDRIK EKLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-27 12:28:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Håkan Fredrik Eklund

Fredrik Eklund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.174.193.8

ANDERS BLOMQUIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-27 12:52:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS BLOMQUIST

Anders Blomquist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.63

JACOB THUNBORG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-27 15:30:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JACOB THUNBORG

Jacob Thunborg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.186.7

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-05 09:08:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.106