



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Klockhammaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svedjefallet 2	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring ASA

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006-2007 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2279 kvm. Byggnadernas totalyta är 2292 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karl Gudmundsson Qureshi	Ordförande
Lennart Almén	Styrelseledamo avgått
Natalija Zivanovic	Styrelseledamot
Laura Saldias Lopez	Styrelseledamot
Marinka Liljegren	Suppleant
Matilda Olausson	Suppleant

### Valberedning

Fredrik Björnsby (sammankallande)

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

## Revisorer

Anders Slättås Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2016-2017** ● Inrett vinden till bostadsyta för fyra befintliga lägenheter  
Planterat buskar till häcken
- 2017** ● Digitalt bokningssystem för tvättstugan  
Införskaffat nytt torkskåp till tvättstugan  
OVK  
Byte av styrkort i ventilationssystemets fläktar
- 2017-2018** ● Radonmätning
- 2018** ● Införskaffat kärl för insamling av matavfall  
Målning av trapphus
- 2019** ● Målning av grundmur  
Byggt carport med plats för 22 bilar
- 2020** ● Tvätt av balkonger  
Översyn av kodlås till entréportar  
Energideklaration
- 2021** ● Installation av fem laddboxar för elbilar och laddhybridbilar
- 2022** ● Byte av tak - Från tegel till plåt
- 2023-2024** ● OVK
- 2024** ● Radonmätning  
Trädfällning av riskträd
- 2025** ● Byte av expansionskärl  
Spolning av avloppsledningar  
Renovering av trappor  
Byte av radiatorventiler och termostater samt injustering  
Byte av tak på sophus

## Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av tvättmaskiner och torktumlare  
 ● Inredning av sophus i samband med FNI

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Lagt om ett av föreningens lån med en bindningstid på 3 år.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 966 581	2 944 932	2 317 106	2 123 113
Resultat efter fin. poster	-470 511	485 715	-386 676	-6 199 712
Soliditet (%)	50	51	50	59
Yttre fond	969 001	764 000	110 001	125 001
Taxeringsvärde	66 600 000	66 200 000	66 200 000	66 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 224	1 231	962	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	80,8	93,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 870	13 107	13 282	13 282
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 870	13 113	13 244	13 282
Sparande / kvm totalyta, kr	260	427	44	21
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	50	56	62
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	140	157	132	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	52	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	258	221	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	3,65	1,70	1,05
Räntekänslighet (%)	10,51	10,65	13,77	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Årets förlust beror delvis på oförutsägbara händelser som har krävt oplanerat underhåll. Dessa är emellertid att betrakta som engångsföreteelser och påverkar således inte kommande räkenskapsår. Vidare beror förlusten på ökade avskrivningar i samband med övergången till K3. Målet är att diskrepansen ska utjämnas vid omläggning av kortfristiga lån. Diskussion kring eventuella avgiftsändringar kommer bli aktuellt först efter nästkommande bokslut.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	31 153 000	-	-	31 153 000
Upplåtelseavgifter	4 090 000	-	-	4 090 000
Fond, yttre underhåll	874 001	-	95 000	969 001
Balanserat resultat	-5 575 863	485 715	-95 000	-5 185 148
Årets resultat	485 715	-485 715	-470 511	-470 511
<b>Eget kapital</b>	<b>31 026 853</b>	<b>0</b>	<b>-470 511</b>	<b>30 556 342</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 090 148
Årets resultat	-470 511
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 655 659</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	349 103
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 306 556</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 966 582	2 944 932
Övriga rörelseintäkter	3	20 663	528 853
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 987 245</b>	<b>3 473 785</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 534 784	-1 095 648
Övriga externa kostnader	9	-91 437	-254 803
Personalkostnader	10	-160 557	-142 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-716 700	-486 648
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 503 478</b>	<b>-1 979 598</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>483 767</b>	<b>1 494 186</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 473	87 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-999 751	-1 095 827
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-954 278</b>	<b>-1 008 472</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-470 511</b>	<b>485 715</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-470 511</b>	<b>485 715</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	56 738 442	57 455 142
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 738 442</b>	<b>57 455 142</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 738 442</b>	<b>57 455 142</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 563	99 579
Övriga fordringar	13	1 522 619	1 586 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 307	2 388
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 598 489</b>	<b>1 687 977</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 314 700	2 277 246
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 314 700</b>	<b>2 277 246</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 913 189</b>	<b>3 965 223</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 651 631</b>	<b>61 420 365</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 243 000	35 243 000
Fond för yttre underhåll		969 001	874 001
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 212 001</b>	<b>36 117 001</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 185 148	-5 575 863
Årets resultat		-470 511	485 715
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 655 659</b>	<b>-5 090 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 556 342</b>	<b>31 026 853</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 293 000	20 476 094
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 293 000</b>	<b>20 476 094</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 205 698	9 407 604
Leverantörsskulder		150 483	66 498
Skatteskulder		7 506	3 840
Övriga kortfristiga skulder		21 679	18 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	416 923	421 362
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 802 289</b>	<b>9 917 418</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 651 631</b>	<b>61 420 365</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>483 767</b>	<b>1 494 186</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	716 700	486 648
	<b>1 200 467</b>	<b>1 980 834</b>
Erhållen ränta	45 473	87 355
Erlagd ränta	-1 013 576	-1 097 769
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>232 364</b>	<b>970 421</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 669	-46 809
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	100 602	119 275
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>355 635</b>	<b>1 042 887</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-385 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-385 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-29 365</b>	<b>742 887</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 854 375</b>	<b>3 111 488</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 825 010</b>	<b>3 854 375</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Klockhammaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	1,54 %
Fasader	3,98 %
Balkonger	3,98 %
Fönster	2,09 %
Stamledningar VA	2,74 %
Stamledningar Värme	1,41 %
Styr & övervakning	12,52 %
Ventilation	7,30 %
El	2,74 %
Hissar	2,74 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 806 428	2 806 428
Hysesintäkter p-plats	107 475	106 215
Fast tillägg elbilsladdning	10 064	6 440
Administration	0	-449
Påminnelseavgift	480	780
Dröjsmålsränta	-300	975
Pantsättningsavgift	2 940	2 865
Överlåtelseavgift	8 820	4 179
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	19 841	17 303
Vidarefakturerade kostnader	10 244	0
Öres- och kronutjämning	2	-0
<b>Summa</b>	<b>2 966 582</b>	<b>2 944 932</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	20 663	528 853
<b>Summa</b>	<b>20 663</b>	<b>528 853</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	45 000	50 790
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 730
Fastighetsskötsel gård enl avtal	50 144	35 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	22 215
Besiktningar	9 088	0
Hissbesiktning	0	7 950
Brandskydd	4 505	40 056
Myndighetstillsyn	23 910	9 750
Snöröjning/sandning	16 917	10 250
Serviceavtal	16 542	27 449
Förbrukningsmaterial	2 397	9 388
<b>Summa</b>	<b>168 503</b>	<b>218 578</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 656	0
Tvättstuga	2 364	13 330
Sophantering/återvinning	0	8 495
Dörrar och lås/porttele	12 980	0
VVS	2 250	0
Värmeanläggning/undercentral	2 443	0
Elinstallationer	13 723	0
Hissar	38 041	0
Tak	40 000	0
Vattenskada	66 846	0
<b>Summa</b>	<b>181 303</b>	<b>21 825</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	71 591	0
VVS	277 512	0
<b>Summa</b>	<b>349 103</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	122 344	114 084
Uppvärmning	321 317	356 973
Vatten	99 465	117 901
Sophämtning/renhållning	66 516	70 113
<b>Summa</b>	<b>609 642</b>	<b>659 071</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 670	50 248
Självrisk	29 400	0
Kabel-TV	48 316	36 057
Bredband	42 612	46 299
Fastighetsskatt	67 236	63 570
<b>Summa</b>	<b>226 234</b>	<b>196 174</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	738
Tele- och datakommunikation	0	2 918
Juridiska åtgärder	24 375	96 113
Inkassokostnader	3 461	1 037
Återvunna hyres/avgifts/kundfordringar	-79 088	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 187	22 000
Styrelseomkostnader	758	-9 126
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	80 070	70 951
Överlåtelsekostnad	14 161	6 067
Pantsättningskostnad	4 410	4 300
Administration	8 607	11 191
Konsultkostnader	8 113	48 125
Vidarefakturerade kostnader	49	0
<b>Summa</b>	<b>91 437</b>	<b>254 803</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	42 957	27 900
<b>Summa</b>	<b>160 557</b>	<b>142 500</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	999 271	1 095 813
Kostnadsränta skatter och avgifter	480	14
<b>Summa</b>	<b>999 751</b>	<b>1 095 827</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	63 308 368	63 308 368
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>63 308 368</b>	<b>63 308 368</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 853 226	-5 366 578
Årets avskrivning	-716 700	-486 648
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 569 926</b>	<b>-5 853 226</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>56 738 442</b>	<b>57 455 142</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 000 000</i>	<i>16 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	19 200 000
<b>Summa</b>	<b>66 600 000</b>	<b>66 200 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	6 928	3 500
Övriga kortfristiga fordringar	5 381	5 381
Transaktionskonto	451 919	510 007
Borgo räntekonto	1 058 391	1 067 123
<b>Summa</b>	<b>1 522 619</b>	<b>1 586 010</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	14 999	0
Förutbet försäkr premier	19 103	0
Förutbet kabel-TV	12 283	0
Förutbet bredband	8 187	1 788
Upplupna intäkter	735	600
<b>Summa</b>	<b>55 307</b>	<b>2 388</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	3,87 %	7 943 364	8 093 364
Stadshypotek	2026-12-30	3,29 %	8 262 334	8 412 334
Handelsbanken	2027-10-30	2,68 %	4 293 000	4 378 000
Stadshypotek	2028-12-30	2,91 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-01-22	2,75 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2026-01-30	2,75 %	2 500 000	2 500 000
<b>Summa</b>			<b>29 498 698</b>	<b>29 883 698</b>
Varav kortfristig del			21 205 698	9 407 604

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 460 678 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 572	1 519
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 750	3 750
Uppl kostn el	9 430	10 377
Uppl kostnad Värme	44 662	39 620
Uppl kostn räntor	68 541	82 366
Uppl kostn vatten	25 741	24 311
Uppl kostnad Sophämtning	16 629	14 690
Förutbet hyror/avgifter	245 598	244 729
<b>Summa</b>	<b>416 923</b>	<b>421 362</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 364 000	30 364 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uppgradering av nödtelefoner i hissar till 4G-nätet i samband med avvecklandet av 2G- och 3G-näten.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholm

---

Karl Gudmundsson Qureshi  
Ordförande

---

Natalija Zivanovic  
Styrelseledamot

---

Laura Saldias Lopez  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Anders Slättås  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2026 19:01

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 06.05.2026 13:56

**DOCUMENT ID:**

Byg-F3i00Wx

**ENVELOPE ID:**

H1-YhiuCWe-Byg-F3i00Wx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Klockhammaren, 769612-3574 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

e3bdfde1db2b159f1c7a47664dfa88cc21d9f7261d62ae5f497c982a8c7375c99058754f3c960a8bc2ac9fbc982afe  
c2d4edb19fa029547e7b6a6fd7225952e2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant







eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LAURA JEIDY SALDIAS L OPEZ laura.j.s.l@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:01 06.05.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.55.212
2. Natalija Zivanovic nata96@live.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:22 06.05.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.113
3. KARL GUDMUNDSSON Q URESHI karl.qureshi@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 17:37 07.05.2026 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.237.122
4. ANDERS SLÄTTÅS anders.slattas@jarevisio n.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:01 07.05.2026 19:00	eID Low	Swedish BankID IP: 46.246.43.90

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Klockhammaren

Org.nr 769612-3574

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockhammaren för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klockhammaren för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framkommer av min elektroniska signatur

---

Anders Slättås  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 19:01

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 13:56

### DOCUMENT ID:

r1-F3sdA-e

### ENVELOPE ID:

BJlbFnoOCWx-r1-F3sdA-e

### DOCUMENT NAME:

Rev.berättelse Brf Klockhammaren 2025.pdf

3 pages

### SHA-512:

c0d82c7d5ec45d255d317b069e3f54cc27880daf573be1  
7a76b4f3bb0e7c5cec63d51c7754b23aca6bc2c3c6ddea  
278918a9b3f6b980e819931c218403dd75e5

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS SLÄTTÅS	Signed	07.05.2026 19:01	eID	Swedish BankID
anders.slattas@jarevisio n.se	Authenticated	07.05.2026 19:01	Low	IP: 46.246.43.90

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed