

Årsredovisning
för
Brf Klockstapeln
769614-5072

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflädesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Klockstapeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger tomträtten Bibliotekarien 2, Arkitektvägen 11-15, 168 32 i Bromma. Fastigheten består av lägenheter, totalt 15 stycken samt ett garage. 14 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt på obegränsad tid. 1 lägenhet är hyresrätt. Garaget är upphyrt med ömsesidig uppsägning av 3 månader.

BRF Klockstapeln, (Bibliotekarien 2) är en av Stockholms Stadsmuseum K-märkt fastighet av näst högsta klassen Grönt. Detta innebär att föreningen har ett ansvar att ta hand om huset enligt vissa krav.

Fastighetsuppgifter

Lägenhetsfördelning:

6 lägenheter, 2 rum och kök, cirka 45 m²

6 lägenheter, 1,5 rum, cirka 41 m²

3 lägenheter, 3 rum och kök, cirka 72 m²

Fastigheten förvärvades den 2 juni 2010 och är från detta datum försäkrad med fullvärdesgaranti hos Brandkontoret.

Avtal (inklusive teknisk och ekonomisk förvaltning):

Fastighetsförvaltning: Driftia

Ekonomisk förvaltning: ViRedo

Städning: Städkompaniet

Fastighetsjour: Securitas

Vatten o avlopp: Sthlm Vatten

Värme: Bergvärme med stöd av el

El: Motala energi

Hushållssopor: Stockholm vatten & avfall, upphandlat genom Stockholm Stad.

Kabel-TV/internet: Telia Gruppabonnemang.

Styrelse och övriga förtroendevalda

Styrelsen har från årsstämman 2024 följande sammansättning:

Styrelseledamöter:	Emma Rennerhorn	Ordförand
	Johan Karlsson	Ledamot
	Jesper Jakobsson	Ledamot
	Stefan De Blanche	Ledamot

Styrelsesuppleanter: Kristina Nordqvist (avgått under året)

Edvin Allee
Mikael Gewers

Valberedning: Helen Alfvegren

Revisor: Per Artvin Extern revisor

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden 2024.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 28 maj 2024.

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandskyddsarbete

Brandsläckare har införskaffats och finns i källarkorridor, tillgänglig för alla.

Uthyrning garage

Ny hyresgäst har under året tillträtt garaget. Månadsavgift har i samband med detta justerat uppåt.

Avgiftshöjning

Beslut om avgiftshöjning f r o m 2024-01-01 för medlemmar med 10% för att möta ökade kostnader.

Värmepump

Ny värmepump till bergvärmen har införskaffats och installerats under året.

Underhållsplan

Styrelsen följer och uppdaterar den föreslagna planen kontinuerligt.

Ekonomi

Föreningens årsavgifter är i genomsnitt 793kr/m2. Garageintäkterna 5000:-/månad.

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift med 1630 kr :- bostadslägenhet, dock högst 0,4% av fastighetens taxeringsvärde, belöpande på bostäder.

Taxeringsvärdet framgår i not. 6

Budget för nästkommande år

I budgeten för 2025 uppgår föreningens intäkter till 842 222 tkr, drift, underhåll och övriga kostnader 728 564 tkr och räntor 198 450 tkr, vilket ger ett resultat om -84 442 tkr exkl avskrivningar för 2025.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i en ny räkning.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets slut uppgick medlemsantalet till 18 stycken.

Under 2024 har 2 lägenhet bytt ägare.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1.433:- . Ev pantsättningsavgift debiteras köparen med fn 573:-.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarföreningen.

Garage hyrs ut till en hyra av 5000kr/mån.

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	846 529	768 368	729 373	653 162
Resultat efter finansiella poster	-444 019	-97 092	-10 468	-181 930
Soliditet (%)	76	76	76	72
Årsavgift/ kvm bostadrättsyta (kr)	913	830	795	719
Lån/ kvm BOA + LOA (kr)	5 814	5 814	5 814	7 106
Årsavgift+bodstadshyra /BOA	950	867	828	728
Räntekänslighet (%)	7	7	8	
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	310	333	220	
Lån/ kvm bostadrättsyta (kr)	6 173	6 173	6 173	
Sparande per kvm	107	95		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	75		

Bostadsrättsyta 729 kvm

Bostadsyta 774 kvm

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett minusresultat vilket till stor del beror på att räntekostnaderna har ökat. Styrelsen har en ambition att föreningen på sikt ska ha ett rimligt sparande för att täcka kostnader och framtida underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 176 019	440 931	13 131 844	-16 580 942	-97 092	15 070 760
Disposition av föregående års resultat:				-97 092	97 092	0
Yttre Fond		60 756		-60 756		0
Årets resultat					-444 019	-444 019
Belopp vid årets utgång	18 176 019	501 687	13 131 844	-16 738 790	-444 019	14 626 741

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 738 790
årets förlust	-444 019
	-17 182 809

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll enl. stadgar	60 756
Ianspråktagande för yttre underhåll	-409 488
i ny räkning överföres	-16 834 077
	-17 182 809

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

Brf Klockstapeln
Org.nr 769614-5072

6 (12)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	846 529	768 368
Övriga rörelseintäkter		0	41 890
Summa rörelseintäkter		846 529	810 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-980 102	-651 662
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-122 718	-107 174
Summa rörelsekostnader		-1 102 820	-758 836
Rörelseresultat		-256 291	51 422
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 728	-148 514
Summa finansiella poster		-187 728	-148 514
Resultat efter finansiella poster		-444 019	-97 092
Resultat före skatt		-444 019	-97 092
Årets resultat		-444 019	-97 092

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 722 777	17 838 492
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	257 373	264 376
Summa materiella anläggningstillgångar		17 980 150	18 102 868
Summa anläggningstillgångar		17 980 150	18 102 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 481	3 444
Övriga fordringar		16 602	42 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 875	6 373
Summa kortfristiga fordringar		32 958	52 328
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		934 139	1 334 139
Summa kortfristiga placeringar		934 139	1 334 139
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		335 672	245 730
Summa kassa och bank		335 672	245 730
Summa omsättningstillgångar		1 302 769	1 632 197
SUMMA TILLGÅNGAR		19 282 919	19 735 065

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 176 019	18 176 019
Uppskrivningsfond		13 131 844	13 131 844
Fond för yttre underhåll		501 687	440 931
Summa bundet eget kapital		31 809 550	31 748 794
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 738 790	-16 580 942
Årets resultat		-444 019	-97 092
Summa fritt eget kapital		-17 182 809	-16 678 034
Summa eget kapital		14 626 741	15 070 760
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 250 000	0
Summa långfristiga skulder		2 250 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 250 000	4 500 000
Leverantörsskulder		25 773	27 324
Skatteskulder		26 970	26 355
Övriga skulder		2 186	1 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		101 249	109 456
Summa kortfristiga skulder		2 406 178	4 664 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 282 919	19 735 065

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-444 019	-97 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	122 718	107 174
Betald skatt	26 524	-41 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-294 777	-31 174
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-6 037	116 186
Förändring av kortfristiga fordringar	-502	-354
Förändring av leverantörsskulder	-1 551	-3 186
Förändring av kortfristiga skulder	-7 191	-107 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-310 058	-25 916
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-207 248
Försäljning av finansiella tillgångar	400 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	400 000	-207 248
Årets kassaflöde	89 942	-233 164
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	245 730	478 894
Likvida medel vid årets slut	335 672	245 730

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och BFAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>ÅR</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	50
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:

	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	69 700	65 952
Årsavgifter	665 902	605 365
Hysesintäkter garage	57 600	50 400
Övriga intäkter	53 328	46 651
El stöd	0	41 890
	846 530	810 258

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	-213 539	-240 773
Vatten/Avlopp	-40 559	-33 011
Renhållning och städning	-39 533	-36 978
Reparation och underhåll	-417 025	-67 699
Tomträttsavgäld	-53 837	-53 755
Fastighetsskatt	-26 970	-26 355
Fastighetsskötsel och förvaltning	-48 290	-50 479
Fastighetsförsäkring	-15 998	-14 941
Revisionsarvoden	-18 250	-17 875
Ekonomisk förvaltning	-42 000	-41 151
KabelTV & bredband	-48 751	-46 816
Övriga kostnader	-15 350	-21 829
	-980 102	-651 662

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	-115 715	-100 171
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-7 003	-7 003
	-122 718	-107 174

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 123 829	18 916 581
Inköp	0	207 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 123 829	19 123 829
Ingående avskrivningar	-1 285 337	-1 185 166
Årets avskrivningar	-115 715	-100 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 401 052	-1 285 337
Utgående redovisat värde	17 722 777	17 838 492
Taxeringsvärden byggnader	11 052 000	11 052 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	9 200 000
	20 252 000	20 252 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	348 251	348 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	348 251	348 251
Ingående avskrivningar	-83 875	-76 872
Årets avskrivningar	-7 003	-7 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 878	-83 875
Utgående redovisat värde	257 373	264 376

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB lån 463049	4,150	2025-01-13	2 250 000	2 250 000
Stadshypotek AB lån 697218	4,120	2026-03-30	2 250 000	2 250 000
			4 500 000	4 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 250 000	4 500 000

*Från 2020 klassificeras lån som förfallet inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

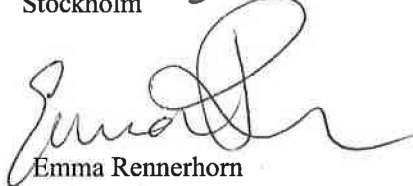
Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 600 000	8 600 000
	8 600 000	8 600 000

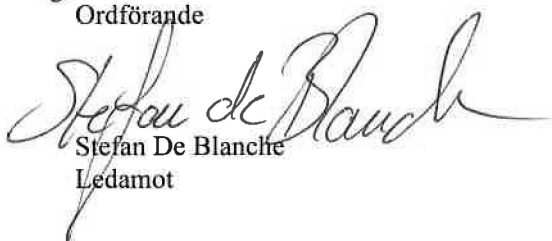
Underskrifter

Stockholm

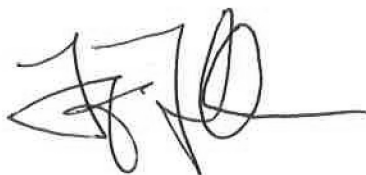
2025 03 18



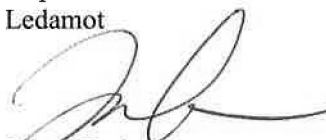
Emma Rennerhorn
Ordförande



Stefan De Blanche
Ledamot



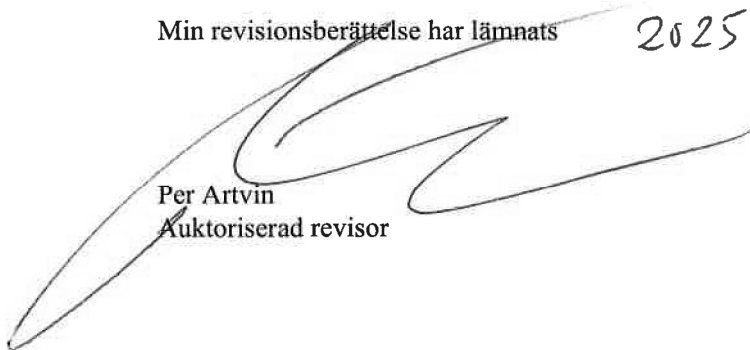
Jesper Jakobsson
Ledamot



Johan Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2025 03 19



Per Artvin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klockstapeln
Org.nr. 769614-5072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klockstapeln för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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 upphöra med 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Klockstapeln för år 2024 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 19 mars 2025

Per Artvin
Auktoriserad revisor