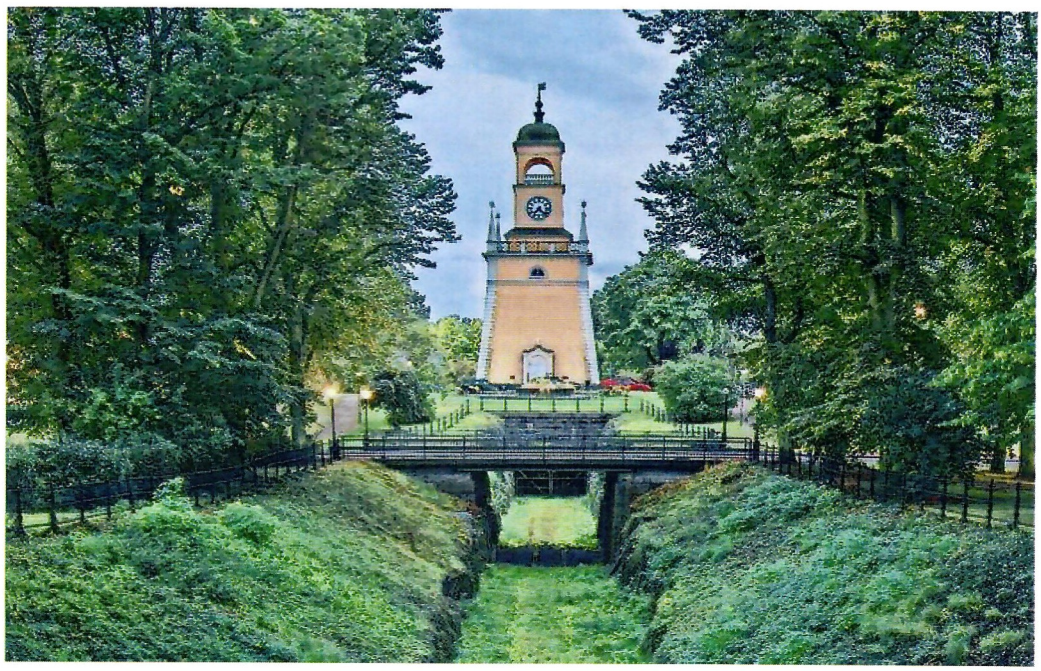
ÅRSREDOVISNING

2025

Bostadsrättsföreningen

Klockstapeln

735000-1132



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

Bostadsrättsföreningen Klockstapeln
735000-1132

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

ÅRSREDOVISNING
RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Brf Klockstapeln får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.
Föreningsstämman är föreningens högst styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-17	Noter
s. 18	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling

Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Klockstapeln stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-03-27
Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ellen Thörneborn, ordförande	2027
Marie Hansson, vice ordförande	2026
Mattias Floberg, sekreterare	2026
Ulf Åkesson	2026
Suppleant	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Cajsa Bengtsson	2026
Viktor Wallin	2026
Revisor	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Simon Arvidsson	2026
Reviorssuppleant	
B. Danielssons Ekonomitjänst	2026
Valberedning	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Margareta Åkesson	2026
Anna-Lena Östevik	2026

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening, alternativt en ledamot i gemenskap med extern firmatecknare.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls på Runda Rum 2025-05-19

FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge. Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.
Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Liewen 26, med adress Amiralitetstorget 13 A-D. 371 30 Karlskrona. Byggnaden uppfördes 1957

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen är hyresrätt.
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 2st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2024, 2st.

2 rok	11 st	
3 rok	5 st	
4 rok	19 st	
5 rok	1 st	
Lokaler (hyresrätt)	1 st	
	37 st	2 956 kvm
Tomtarea	2 224 kvm	
BOA (bostadsrätt)	2 896 kvm	
LOA (hyresrätt)	60 kvm	
P-platser med hyresrätt	0 st	
Garage med hyresrätt	9 st	
Varav garage med laddmöjlighet	9 st	

Fastighet	Taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Karlskrona Liewen 26	36 878 000 kr	23 424 000 kr
Årets sammanlagda taxeringsvärde	36 878 000 kr	
Varav markvärde	13 454 000 kr	
Varav värde, bostäder	23 424 000 kr	

Fastighetsskatt 1 724kr/lägenhet alternativt 0,3% av taxeringsvärdet. Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet

Fastställd fastighetsskatt 2025	67 371 kr

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Hisservice	Motum
Kabel-TV och bredband	Tele 2
Fjärrvärme	Affärsverken
Elavtal	Affärsverken (bundet avtal 2026-10)

Enligt stämmobeslut har styrelse och revisor 75% av ett pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2025-12
Energideklaration	2020-12
Radonmätning	2020-02

HISTORIK:

Fönsterbyte	1994
Bygge av nya källarförråd (demontering oljetank)	1997
Stambyte, VA	2003
Omläggning yttertak 13 A-B	2013
Byte av lägenhetsdörrar och låssystem	2013
Ommålning av trapphus	2014
Belysning i trapphus	2014
Byggt uteplats på innergård	2015
Ny dörrautomatik	2015
Omfogning av delar av fasad	2015
Ommålning av källargångar	2016
Byte belysning i gångar	2016
Byte belysning på vindar	2017
Monterat markis över gemensam uteplats	2017
Lagning/fogning/hydrofobering gavel 13B	2019
Radonmätning	2020
OVK	2020
Energideklaration	2020
Byte avlopp under mark från 13D	2020
Byte av balkongfronter och lagning av plattor	2022/2023
Byte av dörrautomatik	2023
Reparation av staket, målning av smidesgrind	2023
Byte av ventiler på VVC samt spolning av VVC	2023

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 58 701kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.
Fortlöpande kontroll och besiktning har ägt rum under året av byggnader och övriga tillgångar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 65 883 kr

2025: Bättringsmålning i trapphus
Renovering av belysningsarmatur på innergård

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.
Underhållsplanen färdigställdes tidig vår 2024

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat på 20 172kr
Föreningen gör avskrivningar om 386 019kr, och sätter av 250 000 kr till yttre fond.
Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.
Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske.
Föreningen amorterar 251 000 på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

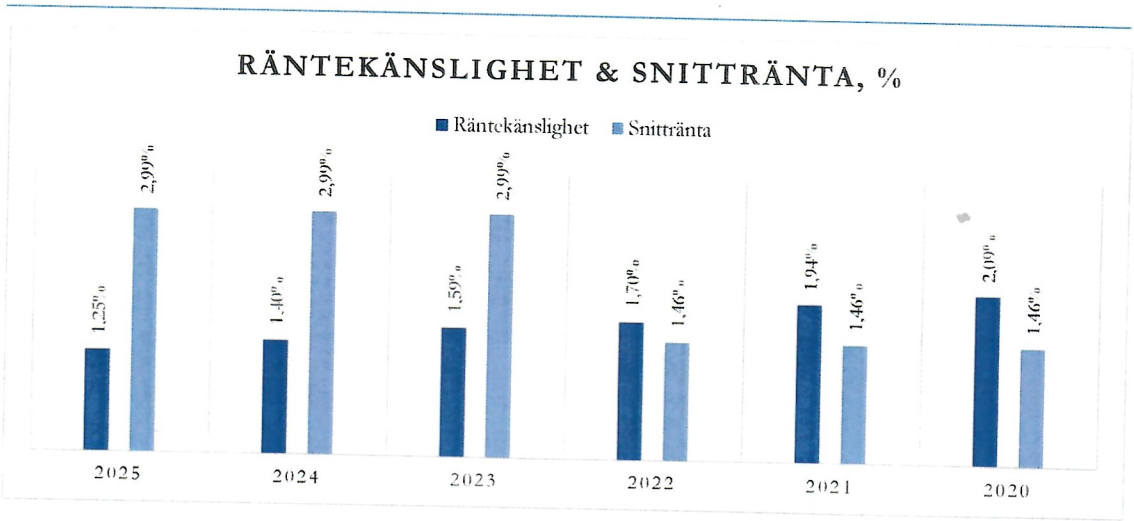
I budget för 2025 och även för 2026 lämnas avgifterna oförändrade.
Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) Budgeteras till 505 690kr. Budget visar ett negativt resultat om -122 129kr.

Den budgeterade förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K3

BELÅNING

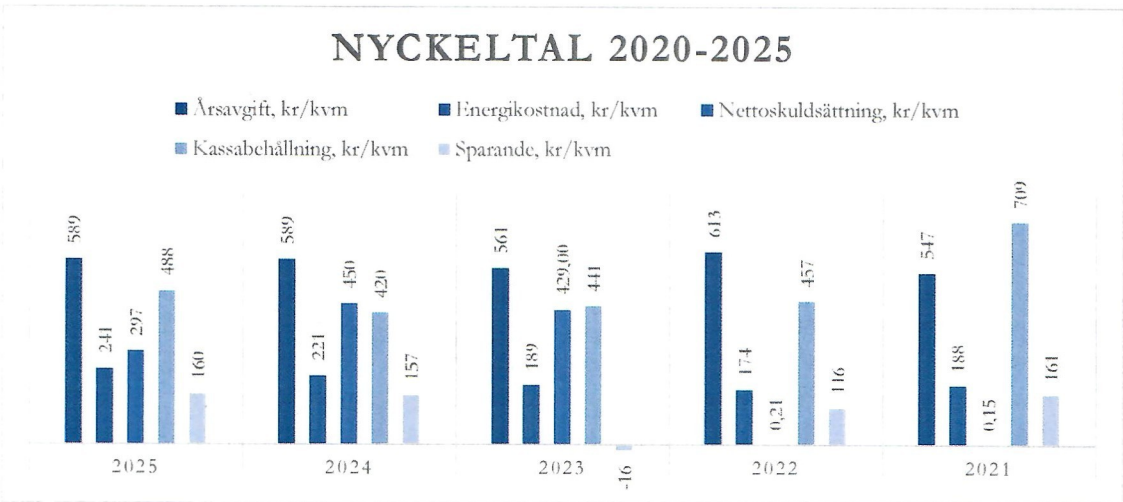
Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2026-09-01	4,58%	785 246 kr	251 000
Stadshypotek	2030-03-01	1,40%	1 535 500 kr	0
			2 320 746 kr	251 000

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	1 535 500 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	785 246 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,99%



FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 852 713	1 834 874	1 751 163	1 711 023	1 712 068
Årsavgift, kr/kvm	589	589	561	547	547
Årsavgift, andel nettoomsättning	94%	95%	95%	95%	95%
Uppvärmning, kr/kvm	155	140	115	109	120
Fastighetsel, kr/kvm	22	21	19	18	17
Vatten, kr/kvm	64	60	54	47	51
Energikostnad, kr/kvm	**241**	**221**	**189**	**174**	**188**
Räntekostnad, kr/kvm	22	26	19	16	17
Taxeringsvärde, kr/kvm	12 476	11 308	11 308	11 308	11 319
Behållning yttre fond, kr/kvm	679	606	669	640	555
Avskrivning, kr/kvm	131	128	128	113	113
Årets resultat, kr	20 172	51 077	-269 685	117 322	130 767
Årets likviditetsöverskott	199 436	-62 352	-46 428	452 322	465 767
Total låneskuld, kr	2 320 746	2 571 746	2 571 746	3 073 746	3 324 746
Skuldsättning, kr/kvm	785	870	870	1 040	1 125
Nettoskuldsättning, kr/kvm	297	450	429	583	416
Räntekänslighet, %	1,25%	1,40%	1,59%	1,70%	1,94%
Kassabehållning, kr/kvm	488	420	441	457	709
Sparande, kr/kvm	160	157	-16	153	161
Balansomslutning, kr	5 876 010	6 059 851	6 330 563	6 753 723	6 931 769
Soliditet, %	54%	52%	49%	50%	47%
Likviditet, %	118%	221%	199%	73%	337%



NYCKELTAL OCH NYCKELORD

SPARANDE PER KVADRATMETER

Summan av årets resultat, avskrivningar samt kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Visar föreningens likvida överskott utslaget på antalet kvadratmeter total yta. Att summan är tillräckligt högt är viktigt för att ha utrymme för föreningens framtida renoveringar. Sparandet bör ligga på ca 200-300kr/kvm/år. Nyckeltalet visar alltså hur mycket likvida medel föreningen kan sätta av för kommande underhåll genom amortering eller aktivt sparande.

SKULDSÄTTNING:

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Nyckeltalet visar hur stor skuld föreningen har per kvadratmeter, utslaget på hela ytan inklusive eventuella hyresrätter/hyreslokaler.

SKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala räntebärande skulder per kvm bostadsrättsyta
Nyckeltalet delar upp skulden per kvadratmeter som tillhör bostadsrätterna. Detta tal används vanligen för att jämföra olika föreningar. En skuldsättning på 10 000kr/kvm och mer är hög, och 15 000kr/kvm är att definiera som mycket hög.

NETTOSKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

GENOMSNITTSRÄNTA

Snitträntan säger mycket om hur föreningens ekonomi kommer utvecklas framöver, exempelvis om föreningen har rörliga lån eller bundna lån som f.n. ligger under bedömd marknadsränta. Studera sammanställningen under noterna för att se när lånen förfaller och sannolikt att ränteläget för föreningen kommer ändras. Effekten blir givetvis större ju högre belåning föreningen har.

ENERGIKOSTNAD:

Totala kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta.
Värdet bör ligga mellan 200-250kr/kvm.

ÅRSAVGIFT PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Ett nyckeltal som är mycket enkelt att jämföra mellan olika föreningar. En låg avgift behöver inte per automatik vara positiv, om det inte beror på att föreningen har en låg skuldsättning eller höga lokalintäkter. En låg avgift på grund av lågt sparande kan tvärtom vara negativt på sikt, eftersom det ofta innebär stora avgiftsförändringar den dag renoveringar ska genomföras.

ÅRSAVGIFTERNAS ANDEL I PROCENT AV TOTAL RÖRELSEINTÄKT

Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter från medlemmarna. Om föreningen får en stor del av intäkterna från lokalhyror är det positivt, men innebär också en sårbarhet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	Reserv-fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	869 153	73 743	1 791 686	356 076	51 077
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Avsättning till fond enligt stämmobeslut			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut			-35 086	35 086	
Balanseras i ny räkning				51 077	-51 077
Årets resultat					20 172
Belopp vid årets utgång	869 153	73 743	2 006 600	192 239	20 172

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel		
Balanserat resultat	192 239	kr
Årets resultat	20 172	kr
Årets fondavsättning enligt budget	-250 000	kr
Ianspråktagande av yttre fond	65 883	kr
Summa	28 294	kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman		
Balanseras i ny räkning	28 294	kr

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	1 852 713	1 834 874
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		**1 852 713**	**1 834 874**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 092 034	-1 037 414
Planerat underhåll		-65 883	-35 086
Löpande reparationer		-58 701	-151 920
Övriga kostnader	3	-62 052	-23 932
Personalkostnader	4	-55 577	-49 266
Fastighetsavgift/skatt		-67 371	-63 971
Avskrivningar	6	-386 019	-377 819
Summa rörelsekostnader		**-1 787 637**	**-1 739 408**
Rörelseresultat		**65 076**	**95 466**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 762	31 478
Räntekostnader		-64 666	-75 867
Summa finansiella poster		**-44 904**	**-44 389**
Resultat efter finansiella poster		**20 172**	**51 077**
Resultat före skatt		**20 172**	**51 077**
Årets resultat		**20 172**	**51 077**

Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		73 000	73 000
Fiberinstallation		0	0
Laddinfrastruktur, billaddare		92 800	116 000
Byte avloppsstammar, badrumsrenovering samt omläggning tak		3 460 530	3 780 530
Balkonger		727 918	770 737
Summa anläggningstillgångar		***4 354 248***	***4 740 267***
Summa anläggningstillgångar		**4 354 248**	**4 740 267**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		53 000	53 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 842	24 100
Summa kortfristiga fordringar		*79 842*	*77 100*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 441 920	1 242 484
Summa kassa och bank		*1 441 920*	*1 242 484*
Summa omsättningstillgångar		**1 521 762**	**1 319 584**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 876 010**	**6 059 851**

Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		869 153	869 153
Reservfond		73 743	73 743
Fond för yttre underhåll		2 006 600	1 791 686
Summa bundet eget kapital		***2 949 496***	***2 734 582***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		192 239	356 076
Årets resultat		20 172	51 077
Summa fritt eget kapital		***212 411***	***407 153***
Summa eget kapital		**3 161 907**	**3 141 735**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		1 424 500	2 320 746
Summa långfristiga skulder		**1 424 500**	**2 320 746**
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		896 246	251 000
Medlemmars reparationsfond		17 630	17 630
Leverantörsskulder		136 489	110 398
Förskottsbetalda avgifter		162 924	150 325
Skatteskulder		-102	-102
Övriga skulder		-130	-128
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 546	68 247
Summa kortfristiga skulder		**1 289 603**	**597 370**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 876 010**	**6 059 851**

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	65 076	95 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	386 019	377 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**451 095**	**473 285**
Erhållen ränta	19 762	31 478
Erlagd ränta	-64 666	-75 867
	-44 904	-44 389
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**406 706**	**428 896**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-2 742	-53 459
Förändring av rörelseskulder	46 472	-70 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**450 436**	**304 648**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-116 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-116 000**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-251 000	-251 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-251 000**	**-251 000**
Årets kassaflöde	199 436	-62 352
Likvida medel vid årets början	1 242 484	1 304 836
Likvida medel vid årets slut	**1 441 920**	**1 242 484**

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3)
Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde

Tillgång	Avskrivningstid
Stomme och grund	100 år
Yttertak	30 år
Fasad	30 år
Trapphus	20 år
Innergård & trädgård	25 år
Fönster och dörrar	40 år
Värme och sanitet, fjärrvärme	30 år
Värme och sanitet, stamnät	50 år
Ventilation	20 år
El och nätverk	50 år
Transport (hiss)	30 år
Styr & övervakning	30 år
Balkonger	50 år
Miljörum	25 år

Mark är inte föremål för avskrivningar

	2025	2024
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	1 740 863	1 740 863
Lokalhyra	55 852	41 400
Garagehyra	42 965	43 795
Vidarefakturering, el för laddning av fordon	4 120	0
Hyresintäkter övriga objekt	8 640	8 640
Öres- och kronutjämning	-27	-24
Kravavgifter	300	200
Summa	**1 852 713**	**1 834 874**
Not. 2 Driftskostnader		
Sotning	0	0
Hissar	-18 030	-7 718
Fastighetsel	-70 472	-62 200
Fjärrvärme	-458 755	-415 210

Vatten och avlopp	-188 421	-176 647
Sophantering	-30 167	-39 346
Fastighetsförsäkring	-29 234	-27 447
TV-avgifter	-68 576	-68 240
Förvaltning Teknisk förvaltning	-131 856	-125 568
Snöröjning	-19 235	-35 805
Förvaltning, admin	-56 509	-53 819
Möteskostnader	-14 054	-14 264
Hissbesiktning	-2 254	-4 214
OVK	0	0
Fastighetsskötsel (utanför avtal)	-1 939	-1 244
Service, garageportar	0	-3 200
Bredband	-2 532	-2 492
Summa	**-1 092 034**	**-1 037 414**

Not. 3 Övriga kostnader

Övriga fastighetskostnader	-40 577	-11 969
Förbrukningsmaterial	-5 611	-3 582
Kreditupplysningar	-875	-350
Kopieringskostnader	-1 950	-1 928
Bankkostnader	-4 866	-2 499
Lämnade bidrag och gåvor	-1 000	-500
Konsultarvode	-4 531	-2 109
Porto	-291	-36
Kontorsmaterial	-6	-6
Hemsida	-2 344	-953
Bolagsverket	0	0
Summa	**-62 051**	**-23 932**

Not. 4 Löner och arvode

Löner och styrelsearvode		
Styrelsearvode	-43 625	-39 375
Summa löner och styrelsearvode	*-43 625*	*-39 375*
Sociala kostnader och pensionskostnader		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-11 952	-9 891
Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner	*-55 577*	*-49 266*

Not. 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Konv. datum*	*Belopp 2025-12-31*	*Nästa års amortering*	*Belopp 2024-12-31*
Stadshypotek	1,40%	2030-03-01	1 535 500	0	1 535 500
Stadshypotek	4,58%	2026-09-01	785 246	251 000	1 036 246
			2 320 746	251 000	2 571 746

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 535 500	4 076 000
Nästa års amortering	251 000	90 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	534 246	11 128 243
Genomsnittsränta vid årets utgång, %	2,99%	2,99%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 004 000	1 004 000
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till	1 316 746	1 567 746

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Mark	73 000	73 000
Anskaffningsvärde Byggnader	4 430 375	4 430 375
Ackumulerade avskrivningar	-4 430 375	-4 430 375
Byte stammar, renovering badrum	4 403 665	4 403 665
Ackumulerade avskrivningar	-1 328 910	-1 168 910
Årets avskrivning	-160 000	-160 000
Byte tak	1 825 775	1 825 775
Ackumulerade avskrivningar	-1 120 000	-960 000
Årets avskrivning	-160 000	-160 000
Fiberinstallation	75 000	75 000
Ackumulerade avskrivningar	-75 000	-60 000
Årets avskrivning	0	-15 000
Balkonger	856 375	856 375
Ackumulerade avskrivningar	-85 638	-42 819
Årets avskrivning	-42 819	-42 819
Laddinfrastruktur, billaddare	116 000	116 000
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-23 200	0
Summa	**4 354 248**	**4 740 267**

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter	**7 000 000**	**7 000 000**

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-02-09

STYRELSEN FÖR BRF KLOCKSTAPELN

Genom digital signatur 2026-02-11 / 2026-02-13

Ellen Thörneborn
Ordförande

Ulf Åkesson

Mattias Floberg

Marie Hansson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Genom digital signatur, Karlskrona 2026-03-03

Simon Arvidsson
Av föreningen utsedd revisor

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-11 06:54:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ellen Lovisa Thörneborn
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199506150623

Ellen Thörneborn
Styrelseordförande
ellen.thorneborn@hotmail.se
19950615-0623

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.246.77.129

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-11 09:39:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Iréne Marie Hansson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196801203347

Marie Hansson
Styrelseledamot
mihansson68@gmail.com
19680120-3347

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.44.211.240

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-11 07:39:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS FLOBERG
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197303084912

Mattias Floberg
Styrelseledamot
mattias.floberg@gmail.com
19730308-4912

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.89.67

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-13 10:39:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF-GÖRAN ÅKESSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194701283311

Ulf Åkesson
Styrelseledamot
ug.akesson@gmail.com
19470128-3311

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.92.118

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 10:39:42 UTC

Datum

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Gerhard Simon Arvidsson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196711256617

Simon Arvidsson
Föreningsvald revisor
simon.arvidsson@telcowise.se
19671125-6617

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.227.215.103

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klockstapeln, 735000-1132

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Klockstapeln för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORERNAS ANSVAR:

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

UTTALANDE:

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Brf Klockstapeln
735000-1132

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Klockstapeln för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORERNAS ANSVAR:

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

UTTALANDE:

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Genom digital signatur
Karlskrona 2026-03-09

Simon Arvidsson
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

BRF KLOCKSTAPELN 735000-1132 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-09 14:24:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Gerhard Simon Arvidsson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196711256617

Simon Arvidsson
Föreningsvald revisor
simon.arvidsson@telcowise.se
19671125-6617

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.64.94

735000-1132

BUDGET 2026

Brf Klockstapeln



Konto	Kontotext	Budget 2026 1/1-31/12 Intäkter	Budget 2025 1/1-31/12 Intäkter	Utfall 2024 1/1-31/12 Intäkter	Budget 2024 1/1-31/12 Intäkter	Utfall 2023 1/1-31/12 Intäkter
3013	Årsavgifter lokaler	50 000	45 000	41 400	42 000	42 062
3015	Garage	50 000	43 000	43 795	43 000	43 380
3016	Övriga intäkter hyra små lokaler	8 500	8 000	8 640	8 000	7 443
3020	Årsavgifter	1 741 000	1 740 835	1 740 863	1 740 835	1 657 966
3540	Påminnelseavigfter	0	0	200	0	300
3740	Öres och kronutjämning	0	0	-24	0	12
8310	Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0	0	31 478	0	25 635
Summa intäkter		**1 849 500**	**1 836 835**	**1 866 352**	**1 833 835**	**1 776 798**

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4130	Sotning vent. kontroll	7 500	0	0	0	7 535
4141	OVK	0	0	0	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
Summa besiktningar och kontroller		**7 500**	**0**	**0**	**0**	**7 535**
4142	Hissbesiktning	5 000	3 000	4 214	3 000	1 939
4246	Hiss	15 000	20 000	7 718	20 000	19 836
Summa hisskostnader		**20 000**	**23 000**	**11 932**	**23 000**	**21 775**
4234	Tvättutrustning	10 000	20 000	1 779	20 000	7 133
4301	Löpande reparationer	110 000	75 000	150 141	50 000	96 230
4370	Reparation av garage och p-platser	2 000	2 000	0	2 000	0
4501	Planerat underhåll	0	0	35 086	0	436 576
Summa reparationer och underhåll		**122 000**	**97 000**	**187 006**	**72 000**	**539 939**
4780	Fastighetsskötsel	133 500	129 000	125 568	123 000	120 756
4781	Förvaltning	55 000	53 000	53 819	53 000	51 744
6061	Kreditupplysning UC	1 000	1 000	350	1 000	1 575
6490	Registreringsavgift Bolagsverket	900	800	0	800	0
Summa förvaltningskostnader		**190 400**	**183 800**	**179 737**	**177 800**	**174 075**
4120	Entreprenadkostnad, städ (utöver avtal)	0	0	1 244	0	4 658
4611	Fastighetsel (2,50kr/kwh ink moms)	64 000	59 000	62 200	55 000	57 484
4623	Fjärrvärme	440 000	401 000	415 210	375 000	341 213
4630	Vatten	193 000	182 000	176 647	170 000	160 344
4640	Sophämtning, *ev. container mm*	41 000	41 000	39 346	40 000	40 330
4711	Försäkring	28 000	25 000	27 447	25 000	21 780
4760	TV avgifter	69 000	65 000	68 240	60 000	64 946
4761	Bredband	2 500	0	2 492	0	0
4800	Fastighetsavgift	64 000	61 000	63 971	61 000	60 944
5164	Snöröjning	15 000	15 000	35 805	15 000	18 795
5190	Övriga fastighetskostnader	20 000	20 000	11 969	20 000	24 587
5460	Förbrukningsmaterial	4 000	4 000	3 582	4 000	4 144
5901	Hemsida	1 000	0	953	0	0
6110	Kontorsmateriel	100	0	6	0	9
6250	Porto	100	0	36	0	45
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	15 000	15 000	14 264	15 000	13 840
6520	Tryckning, kopiering	2 500	2 500	1 928	2 500	2 113
6550	Konsultarvode	4 000	4 000	2 109	0	6 250
6993	Lämnade bidrag och gåvor	1 000	1 000	500	1 000	0
Summa löpande driftskostnader		**964 200**	**895 500**	**927 949**	**843 500**	**821 482**

Konto	Kontotext	Budget 2026 1/1-31/12 Kostnader	Budget 2025 1/1-31/12 Kostnader	Utfall 2024 1/1-31/12 Kostnader	Budget 2024 1/1-31/12 Kostnader	Utfall 2023 1/1-31/12 Kostnader
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 499	3 000	2 366
8410	Räntor	60 000	80 000	75 867	90 000	57 190
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgifter	0	0	0	0	0
Summa ränte-, och bankkostnader		**63 000**	**83 000**	**78 366**	**93 000**	**59 556**
6410	Styrelsearvode	39 375	35 700	39 375	35 700	36 225
6420	Revisionsarvode	0	650	0	650	0
7510	Arbetsgivaravgifter	10 000	12 495	9 891	12 495	8 077
Summa styrelse-, och personalkostnader		**49 375**	**48 845**	**49 266**	**48 845**	**44 302**
	yttre fond	**433 025**	**505 690**	**432 096**	**575 690**	**108 134**

Amortering, summa	*251 000*	*kr/år*
Amorteringsgrad	*9,76*	*%*
Belåningsgrad	*870*	*kr/kvm*
Sparande	*146*	*kr/kvm (ref. riktlinje 200-350kr/kvm)*
Räntekänslighet (2024-12)	*1,40*	*%*

7821	Avskrivning stambyte	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000
	Avskrivning takbyte	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000
	Avskrivning laddinfrastruktur	23 200	0	0	0	0
7833	Avskrivning fiber	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
7834	Avskrivning balkonger	42 819	42 819	42 819	0	42 819
Summa avskrivningar		**401 019**	**377 819**	**377 819**	**335 000**	**377 819**
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	250 000	250 000	0	250 000	0
Summa avsättning yttre fond		**250 000**	**250 000**	**0**	**250 000**	**0**
8999	**Överskott / Underskott**	**-217 994**	**-122 129**	**54 277**	**-9 310**	**-269 685**
Summa kostnader		**1 849 500**	**1 836 835**	**1 866 352**	**1 833 835**	**1 776 798**

PH Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare).
Föreningen är en juridisk person som kan teckna avtal i sitt namn, och rent praktiskt är det styrelsen som gör det.
De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.
Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADRSÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.
En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.
Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.
Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är viktigt att komma ihåg att även om föreningen har en förvaltare, är det medlemmarna som tillsammans äger fastigheterna, och styrelsen som bestämmer.

VAD GÅR MÅNADSAVGIFTEN TILL?

Avgiften som betalas till föreningen kallas årsavgift, och fastställs av styrelsen. Denna ska täcka varje medlems andel av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten så som lånekostnader, värme, VA, reparationer av det gemensamma etc. Föreningen har framräknade andelstal som fördelar föreningens kostnader mellan medlemmarna.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.
Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.
Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.
Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.
Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.
Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.
Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.
Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.