

# Bostadsrättsföreningen Klubbhuset 1

Org.nr: 769635-0094

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klubbhuset 1, organisationsnummer 769635-0094, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Lekeberg Kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017.

Ekonomisk plan registrerades år 2018.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021.

Föreningen är fortsatt medlem i Bostadsrätterna och har därigenom tillgång till juridisk rådgivning, mallar, blanketter och kurser.

#### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

#### Styrelse

Ordförande	Claes Axel Olof Wirfelt
Ledamot	Anna Elisabeth Kreutz Wirfelt
Ledamot	Ann Erika Caroline Auvinen
Ledamot	Anna Stina Elisabeth Loo
Suppleant	Jörgen Aksel Holger Hvid Hansen

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Kreutz Wirfelt & Stina Loo

#### Styrelsens huvuduppdrag

Styrelsen arbetar för att:

- Säkerställa bästa möjliga finansieringskostnad för föreningens lån.
- Planera långsiktigt underhåll och säkerställa en välfylld underhållsfond.
- Maximera avkastningen på föreningens placerade medel.

#### Hållna styrelsemöten 2024

2 april – Möte om låneomläggning

2 juni – Konstituerande möte

25 september – Möte om låneomläggning

22 oktober – Ekonomi, hyressättning, underhåll, styrelsens ansvarsfördelning

#### Styrelsearvode 2024

Ordförande (Claes): 2 500 kr

Sekreterare (Anna): 3 200 kr

Ledamot aktiv (Stina): 2 600 kr

Ledamot aktiv (Caroline): 1 000 kr

Ledamot passiv (Jörgen): 700 kr

## Revisor

Revisor Weronica Assernäs  
AdRedBo AB

## Valberedning

BRF Klubbhuset 1 har valt att inte ha någon särskild valberedning utan det är vi i styrelsen som sköter den uppgiften.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.  
På stämman deltog 8 medlemmar.

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vreta 2:82, 2:83, 2:84, 2:85 samt 2:86

## Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen

Föreningen har en tilläggförsäkring hos Länsförsäkringar Bergslagen, en s k Kollektiv Bostadsrättsförsäkring som innebär att den enskilda medlemmen inte behöver ha en tilläggförsäkring för BRF på sin ordinarie hemförsäkring.

## Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

## Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2018

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** **1 220**

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
5 rok	10
<b>Summa</b>	<b>10</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>	<b>10</b>

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

## Underhållsstatus

Fastigheterna färdigställdes 2018, och inga större underhållskostnader förväntas de närmsta 15–20 åren. Troligen kommer målning av takfot och vindskivor att bli aktuellt runt 2030–2035. Nuvarande avsättning till underhållsfonden är cirka 100 000 kr/år.

### Åtgärder 2023–2024

Justerat läckande entrétak:

-17 september 2023 lade Cullbrands Bygg till en metallist på entrétaken för att förhindra att vatten rann ner längs fasaden.

-Tidigare tätning under sommaren visade sig otillräcklig, men problemet verkar nu vara löst.

Planerad kontroll av tak: Våren 2024 undersöks taken för eventuell moss. Baserat på detta beslutas om rengöring.

### Planerat underhåll

Nästa större underhållsåtgärd: 7 januari 2025.

### Energideklaration

Enligt lagkrav genomfördes en energideklaration. HSB Mälardalarna och energikonsult Maria Andersson valdes för uppdraget.

### OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)

Vi har inget lagkrav på OVK, men överväger att genomföra kontroller vart 6:e år för att optimera luftvärmepumpens verkningsgrad och hålla energiförbrukningen låg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Policy och strategi för rätt avgiftsnivå

Vi har tagit fram en policy och strategi för att säkerställa en stabil avgiftsnivå över tid. Målet är att avgiften skall vara så konstant som möjligt och endast justeras med årlig inflation.

Vi försöker sätta avgiften utifrån det genomsnittliga kassaflödet under ett normalår och en förväntad genomsnittsränta över tid, snarare än den faktiska räntan vid ett enskilt tillfälle.

### Ekonomi och lån

#### Omläggning av lån & avgifter

Vid senaste låneomläggningen i september 2024 fick vi en bättre ränta än den ursprungliga offerten. Styrelsen är nöjd med lånesituationen.

#### Avgiftsstrategi

En hyreshöjning om 20% gjordes i 2024. Den nya avgiften tillsammans med den lägre räntan efter låneomläggningen i september medför att vi, istället för ett likvidunderskott på 8.000 kr per månad, nu går lika mycket plus. Överskottet placeras på ett konto som för närvarande ger ca 10.000 kr i ränteintäkter per år. Avgiftsnivån efter höjningen följer rekommendationer från stora förvaltare, som HSB, och gör att framtida underhåll inte behöver bli en stor belastning för de boende. Vid nästa låneomläggning i slutet av 2025 kommer vi att utvärdera hyresstättningen igen. Om ränteläget är lägre kan en avgiftsstäkning bli möjlig.

#### Medlemsaktiviteter

I samband med årsstämman bjöd styrelsen in till en gemensam grillkväll. Aktiviteten var uppskattad av både barn och vuxna.

#### Social hållbarhet – BRF-gemenskap

Då vi är en liten förening är sammanhållning viktig. Styrelsen har därför sammanställt dokumentet "Vem bor här", som syftar till att stärka gemenskapen och göra det lättare för nya medlemmar att komma in i föreningen.

#### Energideklaration

Enligt lagkrav genomfördes en energideklaration. HSB Mälardalarna och energikonsult Maria Andersson valdes för uppdraget.

## Medlemsinformation

16 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelser skett.

## 16 medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	726	594	594	598
Soliditet <sup>1</sup> , %	55	55	55	55
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 92	- 177	- 49	67
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	594	486	486	
Skuldsättning / kvm	10 227	10 336	10 426	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 227	10 336	10 426	
Sparande / kvm	96	26	131	
Räntekänslighet	17.2	21.2	21.2	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Definitioner

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Räntekänslighet definieras som krav på ökning av årsavgifterna som följer av en räntehöjning på 1%. Snittränta definieras som genomsnittlig räntesats på låneskulden per balansdagen.

Energikostnad definieras som den totala energikostnaden för uppvärmning, el och vatten inklusive vidaredebiterade kostnader.

Sparande definieras som justerat resultat vilket utgörs av summan av årets resultat, avskrivningar och kostnader för planerat underhåll.

Årsavgift inkluderar även det som debiteras medlemmarna för täckande av kostnader baserade på individuell mätning av förbrukning för el och varmvatten.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 950 000	5 301 000	- 5 560 470	- 176 694	<b>15 513 836</b>
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			- 176 694	176 694	<b>0</b>
Årets resultat				- 91 583	<b>- 91 583</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 950 000</b>	<b>5 301 000</b>	<b>- 5 737 164</b>	<b>- 91 583</b>	<b>15 422 253</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 737 164
Årets resultat	- 91 583
<b>Totalt</b>	<b>- 5 828 747</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 5 828 747
<b>Totalt</b>	<b>- 5 828 747</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	725 721	593 521
Övriga rörelseintäkter		0	1 855
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>725 721</b>	<b>595 376</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-56 753	-70 405
Administration och förvaltning	4	-63 198	-49 323
Personalkostnader	5	-12 906	-6 999
Avskrivningar		-208 682	-208 682
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-341 539</b>	<b>-335 409</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>384 182</b>	<b>259 967</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 395	2 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 160	-439 036
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-475 765</b>	<b>-436 661</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-91 583</b>	<b>-176 694</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-91 583</b>	<b>-176 694</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-91 583</b>	<b>-176 694</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	27 457 451	27 666 133
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 457 451</b>	<b>27 666 133</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 457 451</b>	<b>27 666 133</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		11 892	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 894	0
Kundfordringar		112 974	114 287
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>147 760</b>	<b>114 287</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		585 071	663 798
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>585 071</b>	<b>663 798</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>732 831</b>	<b>778 085</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 190 282</b>	<b>28 444 218</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		15 950 000	15 950 000
Fond för yttre underhåll		5 301 000	5 301 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 251 000</b>	<b>21 251 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 737 164	-5 560 470
Årets resultat		-91 583	-176 694
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 828 747</b>	<b>-5 737 164</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 422 253</b>	<b>15 513 836</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 331 700	4 189 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 331 700</b>	<b>4 189 500</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>8 331 700</b>	<b>4 189 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 145 400	8 420 100
Övriga skulder		46 591	28 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 338	292 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 436 329</b>	<b>8 740 882</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>4 436 329</b>	<b>8 740 882</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 190 282</b>	<b>28 444 218</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	384 182	259 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	208 682	208 682
<b>Summa</b>	<b>592 864</b>	<b>468 649</b>
Erhållen ränta	10 395	2 375
Erlagd ränta	-486 160	-439 036
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>117 099</b>	<b>31 988</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-33 473	-101 935
Minskning av rörelseskulder	-4 304 552	-4 017 580
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 220 926</b>	<b>-4 087 527</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av långfristiga skulder	4 142 200	4 189 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 142 200</b>	<b>4 189 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-78 726</b>	<b>101 973</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>663 798</b>	<b>561 826</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>585 071</b>	<b>663 798</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Lån per kvadratmeter bostadsrättsyta

Bostadsrättsföreningens fastighetslån per kvm bostadsyta.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
<b>Årsavgifter</b>		
Årsavgifter	724 408	593 520
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 313	0
Övriga intäkter	0	1
	<b>1 313</b>	<b>1</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>725 721</b>	<b>593 521</b>

<b>Not 3. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Energideklaration	13 625	0
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	38 915	31 467
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	4 213	38 938
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>56 753</b>	<b>70 405</b>

<b>Not 4. Administration och förvaltning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	4 090	4 090
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 250	30 000
Extra ekonomisk förvaltning	14 318	0
	<b>50 568</b>	<b>30 000</b>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	6 250	8 750
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankkostnader	1 250	2 050
Övriga kostnader	1 040	4 433
	<b>2 290</b>	<b>6 483</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>63 198</b>	<b>49 323</b>

<b>Not 5. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	10 000	6 999
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	2 906	0
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>12 906</b>	<b>6 999</b>

## Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	21 014 320	21 014 320
Anskaffningsvärde mark	8 050 000	8 050 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>29 064 320</b>	<b>29 064 320</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 1 398 187	- 1 189 505
Årets avskrivningar	- 208 682	- 208 682
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 606 869</b>	<b>-1 398 187</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 457 451</b>	<b>27 666 133</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	16 052 000	16 052 000
Taxeringsvärde mark	3 450 000	3 450 000
	<b>19 502 000</b>	<b>19 502 000</b>

## Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,89 %	4 165 850	4 210 050
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,90 %	4 165 850	4 210 050
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,95 %	4 145 400	4 233 600
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>12 477 100</b>	<b>12 653 700</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 145 400	-8 420 100
			<b>8 331 700</b>	<b>4 233 600</b>

## Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Claes Axel Olof Wirfelt

---

Anna Elisabeth Kreutz Wirfelt

---

Ann Erika Caroline Auvinen

---

Anna Stina Elisabeth Loo

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

AdRedBo AB  
Weronica Assernäs



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.05.2025 14:48

SENT BY OWNER:  
Gabi Balji · 28.04.2025 15:29

DOCUMENT ID:  
rkMXhM-T1ll

ENVELOPE ID:  
B1gm2z-T1le-rkMXhM-T1ll

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Klubbhuset 1.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anna Stina Elisabeth Loo Stina.loo@hymercenter.se	Signed Authenticated	28.04.2025 15:31 28.04.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/30) IP: 176.10.168.4
CAROLINE AUVINEN Carroauvinen@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 11:38 29.04.2025 11:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/01) IP: 83.249.44.103
Claes Axel Olof Wirfelt Claes.Wirfelt@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 14:52 02.05.2025 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/23) IP: 188.151.23.122
Anna Elisabeth Kreutz Wirfelt Anna@axelion.se	Signed Authenticated	02.05.2025 15:05 02.05.2025 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/18) IP: 188.151.23.122
WERONICA ASSERNÄS assernasweronica@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 14:48 03.05.2025 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/08) IP: 78.72.113.250

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