

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Årsredovisning 2025 BRF Kyrkbyn 43_3

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Årsredovisning 2025 BRF Kyrkbyn 43_3.pdf

Storlek: 611344 byte

Hashvärde SHA256:

38fdd10c022952c65bf69f8559046803494f6a061b92488c66a12d232eb13aa7

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

KJELL HOLMGREN

Signerat med BankID 2026-04-24 08:41 Ref: 019dbe38-7185-7150-8765-18cefb910d10

Bo Mikael Agnegård

Signerat med BankID 2026-04-17 10:43 Ref: 019d9a9b-c589-77d8-a2d6-efae39474faa

MATTIAS ANDERSSON

Signerat med BankID 2026-04-16 08:44 Ref: 019d9508-5989-7c9a-8365-67243cd96d6e

Per Karlson

Signerat med BankID 2026-04-16 08:39 Ref: 019d9503-c566-7230-90b4-64d8988dd39b

Lars Anders Bengtsson

Signerat med BankID 2026-04-15 22:54 Ref: 019d92eb-fa48-7645-91c8-140e2eb33afe

Årsredovisning

för

Brf Kyrkbyn 43:3

769611-9689

Räkenskapsåret 2025



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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan överlåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens stadgar antogs 2007-02-15 och ändrades 2010-04-07 vid föreningsstämma och registrerades hos Bolagsverket 2011-05-02 och är en så kallad äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) vilket innebär att föreningens bostadsrätter ägs av privatpersoner och består av intäkter (i huvudsak) från medlemmarnas avgifter. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2007-10-14 och är registrerad hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Härjedalen Vemdalens Kyrkby 43:346 belägen i Björnrike. På fastigheten finns en byggnad om totalt 1 104 kvm boarea, fördelat på 16 lägenheter som uppfördes 2008. Fastighetens totala areal är 5 680 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde 2024 är 17 179 000 kr (beslutsår 2022). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättsförsäkring (bostadsrättstillägg) för samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har inga (0) överlåtelser skett, medlemsantalet är (oförändrat) 15 st.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har sedan föregående årsmöte haft följande sammansättning:

Mikael Agnegård	Ordförande
Mattias Andersson	Ledamot
Anders Bengtsson	Ledamot
Pelle Karlsson	Ledamot

Ordinarie ledamöter i bostadsrättsföreningen är firmatecknare två i föreningen under räkenskapsåret samt fram till nästkommande årsmöte.

Föreningens revisor är Kjell Holmgren, medlem i Brf Kyrkbyn 43:3

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har uppdragits till extern firma, Anders Lundqvist Ekonomikonsult AB.

Björnrike samfällighet sköter den tekniska förvaltningen för Kyrkbyn 43:3 i form av snöröjning samt hantering av sopor.

Föreningen har en upprättad underhållsplan genom vilken förvaltningen planeras och sker löpande genom styrelsens beslut.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Björnrike Samfällighet Vemdalens Kyrby 43:346 med ett andelstal motsvarande antalet lägenheter dvs 16. Björnrike samfällighet äger och förvaltar gemensamhetsanläggningen Vemdalens Kyrby ga:11 i Härjedalens kommun. Anläggningen består av 55 vägar med en väglängd på drygt 3 mil och belysning, parkeringsplatser, naturmark med gångvägar och skidleder, sanddepåer, skyltar, miljöstationer för matavfall, restavfall och förpackningar.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 stycken ordinarie sammanträden samt ett (1) konstituerande sammanträde i samband med ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 7: e maj 2025.

Väsentliga händelser under, och efter räkenskapsåret

BRF huvudsakliga lån omfattande ca 5 200 000 kr har hade en fast ränta (1.65%) till och med 20250430. Detta omfördelades i 3 olika lån (motsvarande summa 1/3 vardera) med följande bindningstid och räntevillkor:

- 1 år 3,20 %
- 2 år 3,24%
- 4 år 3,47 %

Under augusti/september utfördes renovering och målning av terrass och balkongräcken (framsida 16st lägenheter) samt trappräcken (gavellägenheter 2st) av Vargens Allservice. Detta inkluderade utbyte av vissa trädetaljer som var fuktskadade (ex trappräcke/lejdare gavel, balkongdetaljer), skrapning av trädetaljer där färgen lossnat/flagnat samt grundmålning. Målning av samtliga vita trädetaljer på terrass/balkongräcken (16 lägenheter) samt trappräcken 2 gavlar.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) ska ske, återkommande, med jämna mellanrum av sakkunnig funktionskontrollant (certifierad av ett ackrediterat certifieringsorgan) som utför besiktningen. Vid OVK kontrolleras att ventilationssystemet fungerar korrekt och inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden.

1: e oktober utfördes OVK av Härjedalssotaren på Ski Ranch samtliga lägenheter utan anmärkning och med godkänt förnyat OVK intyg (giltigt till 2031-10-01).

Besiktning av brandlarmanläggningen utfördes 251024 av Calettea AB.

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt undersökt möjligheterna för utbyte av värmepumparna och vilka möjligheter som kan finnas.

Grunden är att kraven gällande återvinning, energiåtgång och ventilationsflöden följs. Detta i enlighet med den byggnorm som gällde vid byggnationen. Luftombytet får inte ändras/försämrats och vid större ändring av lösning behöver dagens byggnorm följas och anmälan behöver göras till byggnadsnämnden vid byte och ändring av ventilationssystem.

Föreningen anordnade en städdag 27:e september där lättare underhåll utfördes av deltagarna såsom:

- slyröjning runt fastigheten
- Tömning asktunnor
- Städning trapphusen
- Oljning av trappor mot parkering
- Utbyte glödlampor gemensamma ytor
- Funktionstest brandstegar
- Byte luftfilter samtliga lägenheters värmepumpar
- Nytt skidställ (placeras där skidleden ansluter till parkeringen)
- Oljning överliggare terrasser (bottenvåning)
- Montering av nya parkeringsskyltar på laddstolparna

I tillägg till städdagen utfördes viss trädfällning under allahelgona helgen där flera lägenhetsinnehavare bidrog.

Upplysning vid förlust

Årets förlust har överförts i nästkommande räkenskapsår. Årets förlust -97 170 kr beror främst på avskrivningar och ökade räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 184 785 kr. Styrelsen gör bedömningen att föreningen i och med detta kan klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	744 982	604 452	585 477	551 784	525 786
Resultat efter finansiella poster	-97 170	-219 106	-94 423	-90 157	191 509
Soliditet (%)	84,4	85,3	84,5	84,8	84,8
Årsavgift per kvm kr / kvm	675	547	529	500	476
Skuldsättning per kvm, kr / kvm	4 753	4 774	4 801	4 693	4 693
Sparande per kvm , kr / kvm	129	19	126	120	28
Räntekänslighet (%)	7	9	9	9	10
Energikostnad per kvm	287	363	295	275	284
Årsavgiftenas andel i % av totala int	100	100	100	100	100

Förändringar i eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 742 118
årets förlust	-97 170
	-6 839 288
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 839 288
	-6 839 288

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Övriga rörelseintäkter		744 982	604 452
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		744 982	604 452
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-423 398	-467 847
Personalkostnader	2	-25 606	-24 446
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 115	-240 115
Summa rörelsekostnader		-689 119	-732 408
Rörelseresultat		55 863	-127 956
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 131	-91 317
Summa finansiella poster		-153 033	-91 150
Resultat efter finansiella poster		-97 170	-219 106
Resultat före skatt		-97 170	-219 106
Årets resultat		-97 170	-219 106

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	34 291 696	34 473 090
Inventarier, verktyg och installationer	4	232 496	291 217
Summa materiella anläggningstillgångar		34 524 192	34 764 307
Summa anläggningstillgångar		34 524 192	34 764 307
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		24 203	26 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 117	28 454
Summa kortfristiga fordringar		53 320	54 541
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		472 110	307 125
Summa kassa och bank		472 110	307 125
Summa omsättningstillgångar		525 430	361 666
SUMMA TILLGÅNGAR		35 049 622	35 125 973

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 192 740	36 192 740
Reservfond		221 612	221 612
Summa bundet eget kapital		36 414 352	36 414 352
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 742 118	-6 523 012
Årets resultat		-97 170	-219 106
Summa fritt eget kapital		-6 839 288	-6 742 118
Summa eget kapital		29 575 064	29 672 234
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder		5 247 175	5 266 975
Summa långfristiga skulder		5 247 175	5 266 975
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		68 195	59 729
Skatteskulder		26 080	23 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 108	103 051
Summa kortfristiga skulder		227 383	186 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 049 622	35 125 973

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		55 863	-127 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		240 115	240 115
Erhållen ränta		98	167
Erlagd ränta		-152 988	-83 814
Betald inkomstskatt		1 884	-25 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		144 972	2 916
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-663	27 501
Förändring av leverantörsskulder		8 466	-9 635
Förändring av kortfristiga skulder		32 010	28 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten		184 785	49 668
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		31 500	44 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		31 500	44 700
Årets kassaflöde		216 285	94 368
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		307 125	283 857
Likvida medel vid årets slut		523 410	378 225

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer skrivs av på 10 år med 10 % årligen. Byggnaden skrivs av på 200 år med 0,5 % årligen.

Ställda säkerheter, Fastighetsinteckning 11 418 000 kr.

Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 050 000	41 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 050 000	41 050 000
Ingående avskrivningar	-2 923 115	-2 741 721
Årets avskrivningar	-181 394	-181 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 104 509	-2 923 115
Ingående nedskrivningar	-3 653 795	-3 653 795
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 653 795	-3 653 795
Utgående redovisat värde	34 291 696	34 473 090

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	653 944	479 569
Inköp		174 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	653 944	653 944
Ingående avskrivningar	-362 727	-304 006
Årets avskrivningar	-58 721	-58 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-421 448	-362 727
Utgående redovisat värde	232 496	291 217

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån till kreditinstitut	5 247 175	5 266 975
	5 247 175	5 266 975

Stockholm

Mikael Agnegård

Pelle Karlsson

Anders Bengtsson

Mattias Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2026

Kjell Holmgren
Godkänd revisor