

Brf Kyrkbyn 1

Org.nr: 769607-2813

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13



Styrelsen för Brf Kyrkbyn 1, organisationsnummer 769607-2813, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-04 av Bolagsverket. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 2003-08-26. Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun, Stockholms län

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 3 juni 2003 fastigheten Kyrkbyn 1 i Botkyrka kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Efter genomförd delfriköp 2013 består föreningens fastighet av 13 byggnader, innehållande 43 bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsfördelning:

3 st parhuslägenheter om 79 + 52 kvm

40 st lofthuslägenheter om 51 kvm

Parhusen har intilliggande förråd och carport. Lofthusen har del i gemensamma förrådsbyggnader samt en öppen parkeringsplats med motorvärmarruttag. Kyrkbyn 21 – 30 har sina parkeringsplatser på den nedre parkeringsplatsen.

Den totala bostadsytan är 2 319 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var före genomförd försäljning 45 310 000 kr, varav markvärdet motsvarar 14 400 000 kr och byggnadsvärdet 30 910 000 kr. De friköpta fastigheternas del i taxeringsvärdet är 18 433 000 kronor och nytt taxeringsvärde för föreningen bedöms bli ca 26 800 000 kronor.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att fastighetens tekniska status är god. Enligt underhållsplanen är det inget som ska åtgärdas de närmsta åren.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som följs löpande.

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning och förande av lägenhets- och medlemsförteckning har skötts av Delagott.

I samband med att vissa av parhusfastigheterna friköptes bildades också en gemensamhetsanläggning för den gemensamma vårderna av vägar, ledningar för vatten och avlopp, kabel-TV, sophantering belysning mm.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas fr o m 2013-05-01 av en samfällighetsförening. Brf Kyrkbyn 1 är tillsammans med de 17 parhusägarna medlem i samfällighetsföreningen. Föreningens andelstal är 59,54 %. Andelstalet för parhusägarna är 2,38 % vardera.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och uppskattar särskilt möjligheten att därigenom få tillgång till hemsida enligt Bostadsrätternas koncept samt snabba svar på alla frågor som rör bostadsrätt.

Föreningsfrågor

Fastigheten började bebyggas av Småa AB under februari 2003. Föreningen har uppfört och förvaltar småhus med totalt 13 byggnader om totalt 43 bostadsrätter. Föreningen tillträdde fastigheten 2003-08-29.

Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar. Kommunikationen med medlemmarna sker vanligtvis via mail, Boappa eller brev.

Under året har 3 lofthuslägenheter överlåtits.

Om avgifterna ska kunna hållas fortsatt låga finns fortlöpande behov av ideella arbetsinsatser från medlemmarna. Under året har två städdagar anordnats tillsammans med samfälligheten.

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Peter Fransson och Katja Jansson i förening, eller en av dessa i förening med en annan styrelseledamot.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

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.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Peter Fransson
Ledamot	Eva Stensson
Ledamot	Katja Jansson
Ledamot	Ewelina Mozer
Ledamot	Andy Shabo

Styrelsen har under 2024 hållit 11 protokollförda sammanträden, till vilka även suppleanterna varit kallade. Styrelsen har härutöver fattat 3 st Per Capsulam beslut rörande bla godkännande av medlemskap i föreningen. Anledningen har bla varit brådskande skäl i bla samband med överlåtelser av bostadsrätter.

Revisor

Revisor	Joakim Mattson
	Kungsbron Borevision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har under en längre period varit problem med obehöriga på den nedre parkeringen därför har föreningen valt att investera i en bom. Denna installerades under året.

Styrelsen har också påbörjat ett arbete med genomgång av golvvärmen i alla bostäderna. Det arbetet kommer att fortsätta under 2025.

Årsavgifterna har per den 20240101 höjts med 5%. Sedan har även Årsavgifterna per den 20250101 höjts med 7%.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 051	1 951	1 863	1 836
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 394	- 317	- 10	- 537
Soliditet ¹ , %	56	56	56	56
Föreningen, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 176	9 335	9 455	9 575
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	865	822	784	784
Skuldsättning / kvm totalyta	9 176	9 335	9 455	9 575
Räntekänslighet	11	11	12	12
Energikostnad / kvm ²	0	0	0	0
Sparande / kvm	124	213	254	323
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	98	99

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

² I denna Brf betalar resp. hushåll för uppvärmning mm själva.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 278 000 kronor.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 393 572 Kr i resultaträkningen för 2024 och årets kassaflöde uppgår till minus 67 939 kr, vilket innebär ett sparande på 124 kr/kvm.

Styrelsen anser att nuvarande sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 218 000	8 747 000	156 321	- 1 104 479	- 316 797	29 700 045
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			161 043	-161 043		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-120 649	120 649		0
Balanseras i ny räkning				- 316 797	316 797	0
Årets resultat					- 393 572	- 393 572
Belopp vid årets utgång	22 218 000	8 747 000	196 715	- 1 461 670	- 393 572	29 306 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 461 670
Årets resultat	- 393 572
Totalt	- 1 855 242

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	161 043
Balanseras i ny räkning	- 2 016 285
Totalt	- 1 855 242

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 050 752	1 950 865
Övriga rörelseintäkter	3	127	13
Summa rörelseintäkter		2 050 879	1 950 878
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-922 619	-882 285
Administration och förvaltning	5	-130 724	-100 164
Personalkostnader	6	-68 955	-75 028
Avskrivningar		-681 239	-637 469
Summa rörelsekostnader		-1 803 537	-1 694 946
RÖRELSERESULTAT		247 342	255 932
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 335	48 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 249	-621 551
Summa finansiella poster		-640 914	-572 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-393 572	-316 797
RESULTAT FÖRE SKATT		-393 572	-316 797
ÅRETS RESULTAT		-393 572	-316 797

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	48 086 084	48 519 284
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 767 685	2 015 725
Summa materiella anläggningstillgångar		49 853 769	50 535 009
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		3 936	3 936
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 936	3 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 857 705	50 538 945
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2	0
Övriga fordringar		398 401	384 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 502	72 857
Summa kortfristiga fordringar		473 905	457 308
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 671 300	1 739 239
Summa kassa och bank		1 671 300	1 739 239
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 145 205	2 196 547
SUMMA TILLGÅNGAR		52 002 910	52 735 492

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		30 965 000	30 965 000
Fond för yttre underhåll		196 715	156 321
Summa bundet eget kapital		31 161 715	31 121 321
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 461 670	-1 104 479
Årets resultat		-393 572	-316 797
Summa fritt eget kapital		-1 855 242	-1 421 276
SUMMA EGET KAPITAL		29 306 473	29 700 045
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 370 501	21 648 501
Leverantörsskulder		170 994	296 631
Skatteskulder		801 948	780 922
Övriga skulder		18 108	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		334 886	308 693
Summa kortfristiga skulder		22 696 437	23 035 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 002 910	52 735 492

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	247 342	255 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	681 239	637 469
Summa	928 581	893 401
Erhållen ränta	53 335	48 822
Erlagd ränta	-694 249	-621 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	287 667	320 672
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-16 597	-388 039
Minskning av rörelseskulder	-61 009	21 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210 061	-45 415
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Laddstolpar		437 338
Andelar		75 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		512 338
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-278 000	-278 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-278 000	-278 000
Årets kassaflöde	-67 939	188 923
Likvida medel vid årets början	1 739 239	1 550 316
Likvida medel vid årets slut	1 671 300	1 739 239

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Huvudintäkter

Resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser.
 $\text{Soliditet} = \frac{\text{Eget kapital}}{\text{Totala tillgångar}}$

Årsavgift per kvm

Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm

Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm

Energikostnad/totalyta

Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	80 år
Inventarier	15 år
Laddstolpar	5 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder
Hysesintäkter förråd
Hysesintäkter garage och p-platser
Totalt nettoomsättning

2024	2023
2 004 896	1 905 475
5 500	6 000
40 356	39 390
2 050 752	1 950 865

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter
Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
127	13
127	13

Not 4. Operativ drift och underhåll

Fastighetsförsäkring
Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Samfällighetskostnader
Reparationer
Reparation byggnad
Reparation el
Underhåll
Totalt operativ drift och underhåll

2024	2023
57 404	55 196
402 608	399 340
195 821	285 563
93 343	21 537
158 969	0
14 474	0
0	120 649
922 619	882 285

Not 5. Administration och förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Revisionsarvode
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier
Bankkostnader
Övriga administrativa kostnader
Övriga kostnader
Totalt administration och förvaltning

2024	2023
60 651	56 293
24 875	25 000
20 437	1 971
3 503	3 237
1 180	1 308
20 078	12 354
130 724	100 164

Not 6. Personalkostnader

Styrelsearvode
Sociala kostnader
Totalt personalkostnader

2024	2023
52 502	57 300
16 453	17 728
68 955	75 028

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	34 655 968	34 655 968
Anskaffningsvärde mark	19 851 373	19 851 373
Utgående anskaffningsvärden	54 507 341	54 507 341
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 988 057	- 5 554 857
Årets avskrivningar	- 433 200	- 433 200
Utgående avskrivningar	-6 421 257	-5 988 057
Utgående redovisat värde	48 086 084	48 519 284
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	26 772 000	27 915 000
Taxeringsvärde mark	35 430 000	25 766 000
	62 202 000	53 681 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 845 337	2 408 000
Omklassificeringar	0	874 675
Aktivering av stöd	0	-437 338
Utgående anskaffningsvärden	2 845 337	2 845 337
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 829 613	- 625 344
Årets avskrivningar	- 248 039	- 204 269
Utgående avskrivningar	- 1 077 652	- 829 613
Utgående redovisat värde	1 767 685	2 015 724

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank 275.039.172-0	2025-03-28	3,403 %	6 741 989	6 759 989
Swedbank 295.155.479-5	2025-02-28	3,421 %	4 866 219	4 926 219
Nordea	2025-11-20	3,048 %	9 762 293	9 962 293
Summa skulder till kreditinstitut			21 370 501	21 648 501
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-21 370 501	-21 648 501
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Fransson
Ordförande

Eva Stensson
Ledamot

Katja Jansson
Ledamot

Ewelina Mozer
Ledamot

Andy Shabo
Ledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Mattson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EVA STENSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kyrkbyn 1

Serienummer: 584102c82a66e2[...]1755c51cdc7cb

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-20 18:27:43 UTC



ANDY SHABO

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kyrkbyn 1

Serienummer: 767375f715d2ec[...]6509c5ded0eb9

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-05-22 08:31:00 UTC



KATJA JANSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kyrkbyn 1

Serienummer: dc03fe46e65984[...]5beb1d4addb88

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-22 20:49:22 UTC



EWELINA MOZER

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kyrkbyn 1

Serienummer: 225bf3a51f477f[...]36c601c37b5fe

IP: 188.150.xxx.xxx

2025-05-26 14:28:30 UTC



PETER FRANSSON

Ordförande

På uppdrag av: Brf Kyrkbyn 1

Serienummer: 5d8a5498f33f0a[...]d4cffca69f72e

IP: 188.150.xxx.xxx

2025-05-26 14:58:37 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

På uppdrag av: Brf Kyrkbyn 1

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-05-27 05:59:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.