

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kyrkbacken Grängesberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Ludvika kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Öraberget 12:2	1987	Ludvika

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dalarnas Försäkringsbolag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 101 bostadsrätter om totalt 8 489 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 509 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Wik	Ordförande
Sandra Agneta Fastén	Suppleant
Bo Mikael Svärd	Styrelseledamot
Lina Maria Nilsson	Styrelseledamot
Tommy Hedström	Styrelseledamot
Ylva Isaksson	Styrelseledamot

Valberedning

Kerstin Christersson och Eija Svärd

Firmateckning

Firmatecknare är två av ledamöter i föreningen.

Revisorer

Sverker Carlsson Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2008** ● Fläktsystem
- 2016** ● Ventilation tvättstuga
Nya garageportar
- 2017** ● Takreovering
- 2018** ● Installationer
Garage och p-platser.
- 2022** ● Radonmätning och åtgärder har påbörjats i några lägenheter.
2st laddstolpar för elbilar har installerats.
Byte av trapphusarmaturer påbörjat.
Renovering av balkongräcken samt uteplatser vid hus 44.
- 2023** ● Byte av trapphusarmaturer slutfört.
Besiktning av betongplatta balkonger.
Dränering och gräv arbete vid hus 44 för att komma till rätta med vatten som kommer in på uteplatser.
Byte tak hus 28, samt reparation av solcellsanläggning som var bristfälligt installerad.
- 2024** ● Dräneringsbrunn installerad pga fortsatta vattenproblem vid en uteplats hus 44.
Renovering tvättstuga hus 22.
Solcellsanläggning hus 52 besiktad och åtgärdad, 2 av 5 slingor urfunktion.
Översyn av tak, hänggrännor rensade och cirka 80st tegelpannor utbytta.
- 2025** ● Byte av värmesystem, fjärrvärmeanläggning och termostater/ventiler element.
Dränering yttersidor på området.
Byte av fönster/balkongdörrar, halva området.
Service av garageportar.
Översyn av lekplatser och åtgärda besiktningspunkter enligt protokoll.

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Åtgärda områdets utebelysning.
- 2025-2026 ● Påbörja renovering av uteplatser.
- 2025-2027 ● Renovering av områdets tvättstugor.
- 2026 ● Byte av fönster/balkongdörrar, andra halvan av området.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El och fjärrvärme	VB Energi
Områdesbevakning	Avarn Security
Snöröjning/sandning med maskin.	Karlsson Södervall fastighetservice
Tv/bredband	Telia
Vatten och sophämtning	WBAB

Övrig verksamhetsinformation

2025 så har ett stort antal stamventiler och alla termostater i värmesystemet bytts ut och ny fjärrvärmecentral installerats. Arbetet med att byta fönster och balkongdörrar har påbörjats och förväntas vara klart februari 2026.

Renovering och utbyte av dåligt trä runt ingångar och vid uteplatser har påbörjats under hösten.

Mot slutet av sommaren anordnades "Kyrkbackens dag" och i slutet av året hölls det årliga julfirandet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025 höjdes avgifterna med 3% för kommande år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Skrev ramavtal med KTT kring VVS-arbeten och värmeservice på området.

Skrev serviceavtal med Dalalås om att underhålla låssystemet på området.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 601 309	7 317 730	7 082 293	6 507 298
Resultat efter fin. poster	531 486	878 315	-27 849	-964 037
Soliditet (%)	38	47	41	42
Yttre fond	11 656 168	12 162 428	8 132 463	8 132 463
Taxeringsvärde	32 290 000	27 793 000	27 723 000	27 723 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	840	810	747	701
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	92	87	89
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 554	1 609	1 703	1 827
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 509	1 581	1 662	1 784
Sparande / kvm totalyta, kr	220	269	93	-26
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	18	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	179	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	62	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	258	220	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,99	1,45	1,38	-
Räntekänslighet (%)	3	2	2	3

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 699 616	-	-	3 699 616
Fond, yttre underhåll	12 162 428	-636 260	130 000	11 656 168
Balanserat resultat	-3 324 682	1 514 575	-130 000	-1 940 107
Årets resultat	878 315	-878 315	531 486	531 486
Eget kapital	13 415 677	0	531 486	13 947 162

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 810 107
Årets resultat	531 486
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 000
Totalt	-1 408 621

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	999 343
Balanseras i ny räkning	-409 278

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 601 309	7 317 730
Övriga rörelseintäkter	3	119 362	10 962
Summa rörelseintäkter		7 720 671	7 328 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 949 522	-4 614 609
Övriga externa kostnader	9	-479 535	-488 838
Personalkostnader	10	-895 021	-479 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-570 003	-773 774
Summa rörelsekostnader		-6 894 082	-6 356 722
RÖRELSERESULTAT		826 589	971 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 027	106 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-346 131	-200 555
Summa finansiella poster		-295 104	-93 655
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		531 486	878 315
ÅRETS RESULTAT		531 486	878 315

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	25 798 016	23 379 557
Maskiner och inventarier	13	642 236	732 356
Pågående projekt	14	7 634 822	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 075 074	24 111 913
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 075 074	24 111 913
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 863	141 641
Övriga fordringar	15	1 095 963	1 237 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	281 712	181 585
Summa kortfristiga fordringar		1 433 538	1 560 615
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 267 038	2 813 119
Summa kassa och bank		1 267 038	2 813 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 700 576	4 373 734
SUMMA TILLGÅNGAR		36 775 650	28 485 647

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 699 616	3 699 616
Fond för yttre underhåll		11 656 168	12 162 428
Summa bundet eget kapital		15 355 784	15 862 044
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 940 107	-3 324 682
Årets resultat		531 486	878 315
Summa ansamlad förlust		-1 408 622	-2 446 367
SUMMA EGET KAPITAL		13 947 162	13 415 677
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 660 547	12 933 702
Summa långfristiga skulder		20 660 547	12 933 702
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	688 992	519 000
Leverantörsskulder		381 419	565 189
Skatteskulder		8 306	10 619
Övriga kortfristiga skulder		103 511	82 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	985 713	959 214
Summa kortfristiga skulder		2 167 941	2 136 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 775 650	28 485 647

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	826 589	971 970
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	570 003	773 774
	1 396 592	1 745 744
Erhållen ränta	51 900	104 636
Erlagd ränta	-346 131	-200 555
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 102 362	1 649 825
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 946	1 913 903
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-138 320	-2 071 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	937 096	1 492 309
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 533 164	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 533 164	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 500 000	0
Amortering av lån	-603 163	-692 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 896 837	-692 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 699 231	800 309
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 996 591	3 196 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 297 360	3 996 591

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kyrkbacken Grängesberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,29 - 2,00 %
Yttertak	3,39 %
Fasader	5,08 %
Balkonger	5,08 %
Stamledningar VA	1,27 %
Ventilation	10,16 %
El	1,27 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 658 824	6 403 963
Hysesintäkter bostäder	131 136	123 702
Hysesintäkter garage	81 729	30 554
Hysesintäkter p-plats	290 466	345 326
Hysesintäkter förråd	23 200	2 250
Bredband	370 800	368 100
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-2 184
El	0	1 851
Elintäkter laddstolpe	0	4 306
Elintäkter laddstolpe moms	11 419	0
Intäkter solel, moms	8 230	0
Gemensamhetslokal	7 490	7 000
Övernattnings-/gästlägenhet	0	2 047
Påminnelseavgift	660	360
Dröjsmålsränta	0	57
Pantsättningsavgift	1 161	10 031
Överlåtelseavgift	7 276	2 866
Administrativ avgift	8 918	17 500
Öres- och kronutjämnning	0	1
Summa	7 601 309	7 317 730

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	62 840	7 855
Övriga intäkter	40 039	3 107
Försäkringsersättning	16 483	0
Summa	119 362	10 962

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	322 775
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 813	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	19 500
Städning enligt avtal	0	10 332
Brandskydd	112 206	0
Bevakning	28 107	0
Gårdkostnader	2 677	524
Gemensamma utrymmen	15 274	2 593
Garage/parkering	1 500	0
Snöröjning/sandning	101 625	226 750
Serviceavtal	8 876	25 672
Fordon	2 458	5 840
Förbrukningsmaterial	61 584	9 992
Summa	346 120	623 978

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	71 267	126 436
Tvättstuga	35 249	27 098
Trapphus/port/entr	4 813	0
Dörrar och lås/porttele	93 703	14 346
Övriga gemensamma utrymmen	63 984	19 313
VVS	12 147	0
Ventilation	2 169	23 698
Elinstallationer	111 182	0
Balkonger/altaner	50 488	0
Mark/gård/utemiljö	24 375	0
Garage/parkering	18 538	0
Summa	487 915	210 891

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	297 259	49 875
Huskropp utvändigt	132 490	0
Tvättstuga	137 306	0
Dörrar och lås	0	92 291
Elinstallationer	53 710	0
Tak	278 200	0
Fönster	0	412 500
Mark/gård/utemiljö	0	81 594
Lekutrustning	100 378	0
Summa	999 343	636 260

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	132 437	152 431
Uppvärmning	1 592 478	1 522 864
Vatten	577 540	523 383
Sophämtning/renhållning	212 000	286 522
Grovsopor	19 547	12 371
Summa	2 534 002	2 497 571

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	168 593	139 717
Självrisk	29 400	0
Fordonsförsäkring	1 143	0
Kabel-TV	82 503	17 475
Bredband	197 277	373 090
Fastighetsskatt	103 226	109 328
Korr. fastighetsskatt	0	6 300
Summa	582 142	645 910

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	17 642	12 970
Juridiska åtgärder	122 968	19 875
Inkassokostnader	14 169	463
Revisionsarvoden extern revisor	16 738	17 488
Styrelseomkostnader	9 309	0
Fritids och trivselkostnader	6 199	3 109
Föreningskostnader	11 201	837
Förvaltningsarvode enl avtal	119 730	175 843
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	882	860
Övriga förvaltningsarvoden	82 013	14 554
Korttidsinventarier	15 802	0
Administration	31 851	6 102
Konsultkostnader	24 857	65 894
Övriga externa kostnader	0	162 820
Summa	479 535	488 838

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	160 000	160 845
Övriga arvoden	1 400	0
Löner till kollektivanst	206 422	23 744
Lön - fastighetsskötare	234 861	27 017
Lön - lokalvård	49 590	13 330
Löner till tjänstemän	0	145 100
SPP/tjänstepension/FORA	34 240	0
Arbetsgivaravgifter	200 203	109 464
Löneskatt	8 306	0
Summa	895 021	479 500

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	345 799	199 441
Dröjsmålsränta	67	1 114
Kostnadsränta skatter och avgifter	265	0
Summa	346 131	200 555

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 705 964	83 705 964
Årets inköp	2 898 342	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 604 306	83 705 964
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 326 407	-59 646 151
Årets avskrivning	-479 883	-680 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 806 290	-60 326 407
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 798 016	23 379 557
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 000 000</i>	<i>8 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 910 000	23 772 000
Taxeringsvärde mark	5 380 000	4 021 000
Summa	32 290 000	27 793 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 901 708	1 901 708
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 901 708	1 901 708
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 169 352	-1 075 834
Årets avskrivning	-90 120	-93 518
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 259 472	-1 169 352
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	642 236	732 356

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	7 634 822	0
Summa pågående arbeten	7 634 822	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	59 164	53 542
Skattefordringar	6 477	375
Transaktionskonto	745 148	422 196
Borgo räntekonto	285 174	761 276
Summa	1 095 963	1 237 389

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 791	8 571
Förutbet försäkr premier	171 313	168 593
Förutbet kabel-TV	27 501	0
Förutbet bredband	63 797	2 047
Förutbet förvaltning	4 592	0
Upplupna intäkter	1 327	110
Upplupna ränteintäkter	1 391	2 264
Summa	281 712	181 585

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-01	1,44 %	12 933 702	13 452 702
Handelsbanken	2030-03-30	3,27 %	4 933 336	
Handelsbanken	2033-09-01	3,50 %	3 482 501	
Summa			21 349 539	13 452 702
Varav kortfristig del			688 992	519 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 904 579 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	36 317	4 374
Uppl kostn el	15 893	20 828
Uppl kostnad Värme	198 700	202 357
Uppl kostn vatten	0	27 750
Uppl kostn bredband	0	232
Uppl kostnad arvoden	66 465	41 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 880	12 945
Förutbet hyror/avgifter	647 458	628 566
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	20 962
Summa	985 713	959 214

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 217 000	42 217 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uteplatser ska byggas vid hus 50 och 34. Fortsatt renovering av balkonger och dåligt trä på området.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ludvika kommun

Martin Wik
Ordförande

Bo Mikael Svärd
Styrelseledamot

Lina Maria Nilsson
Styrelseledamot

Tommy Hedström
Styrelseledamot

Ylva Isaksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 23:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 16:01

DOCUMENT ID:

SkpAbJCYGx

ENVELOPE ID:

BJn0bk0JGe-SkpAbJCYGx

DOCUMENT NAME:

Brf Kyrkbacken Grängesberg, 716456-7294 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

5cc5d59094b4544567ca360d8974b24ae414f89dfcfc882a7d2fe243874c4272401ca39ff5ff4b3f4421b156845e0b296aad427d9788ef33f64f909e3c20739d

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Wik wik.frilans@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 16:03 22.05.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.128.80
2. SÖREN TOMMY HEDSTR ÖM tommyhed@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 18:24 22.05.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.239.74.118
3. BO MIKAEL SVÄRD bo.svard@hotmail.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 18:44 22.05.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.125.20
4. LINA MARIA NILSSON lina_maria@live.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 19:06 22.05.2026 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.17.169
5. YLVA ISAKSSON ylva.kristina.isaksson@g mail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 11:57 25.05.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.125.106
6. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 23:57 25.05.2026 23:57	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.171.234

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kyrkbacken Grängesberg,
716456-7294**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Kyrkbacken Grängesberg** för år 2025.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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. Revisorn 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 revisorn 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 som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Kyrkbacken Grängesberg**, för år 2025.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 23:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 16:01

DOCUMENT ID:

B1WTRZy0Jfx

ENVELOPE ID:

Hk2R-kRkfl-B1WTRZy0Jfx

DOCUMENT NAME:

RB Kyrkbacken Grängesberg.pdf

2 pages

SHA-512:

afbbdb38bf5e1056bce7e2ecec62b7a43e68555001815a
d22cef35ec33be8ed7c56079a3157e011aaf9d3bcb294a
551b4438efb599c6f9767821c1cd93228a41

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	Signed	25.05.2026 23:57	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	25.05.2026 23:57	Low	IP: 37.46.171.234

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

Attachments

No attachments related to this 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