

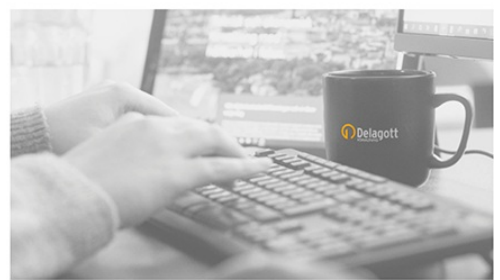
Brf Kyrkbyn 1

Org.nr: 769607-2813

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 genomfört 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 vården 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 loftuslägenheter 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 klassas som ett Privatbostadsföretag

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 2025-06-09.
På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelse

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

Styrelsen har under 2025 hållit 12 protokollförda sammanträden, till vilka även suppleanterna varit kallade. Styrelsen har härutöver fattat 2 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
Revisorssuppleant	Joakim Häll Kungsbron Borevision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året så har vi haft ett antal vattenskadorna i föreningen. Vissa har varit mer omfattande och andra mindre. Men det har som helhet kostat föreningen över 800 000 kr under 2025.

Vi har även under året gjort en stor genomgång av golvvärmen i princip alla hus. Detta var en åtgärd som var tvungen då golvvärmen nu är över 20 år och inte fungerade som den skulle i många hus. Vi tog in en firma som förutom flertalet spolningar också bytte ut delar och åtgärdade div som var slitet och trasigt. Detta kostade oss nästan 500 000 kr. Vi ser också framåt att underhållet kommer kosta mer än det gjort hittills då husen nu är över 20 år gamla och åtgärderna börjar öka.

Årsavgifterna höjdes 20250101 med 7%.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 180	2 051	1 951	1 863
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 582	- 394	- 317	- 10
Soliditet ¹ , %	55	56	56	56
Föreningen, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 056	9 176	9 335	9 455
Årsavgifter/Kvm Bostadsyta	922	865	822	784
Skuldsättning / kvm totalyta	9 056	9 176	9 335	9 455
Räntekänslighet	10	11	11	12
Energikostnad / kvm ²	0	0	0	0
Sparande / kvm	153	124	213	254
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	98	98

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

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

I Nyckeltalet Sparande så ingår allt underhåll och all kostnad för reparationer.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 278 000 kronor.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 1 582 215 Kr i resultaträkningen för 2025 och årets kassaflöde uppgår till minus 814 596 kr, vilket innebär ett sparande på 153 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	196 715	- 1 461 670	- 393 572	29 306 473
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			161 043	-161 043		0
Balanseras i ny räkning				- 393 572	393 572	0
Årets resultat					- 1 582 215	- 1 582 215
Belopp vid årets utgång	22 218 000	8 747 000	357 758	- 2 016 285	- 1 582 215	27 724 258

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 016 285
Årets resultat	- 1 582 215
Totalt	- 3 598 500

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	161 043
Balanseras i ny räkning	- 3 759 543
Totalt	- 3 598 500

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 180 305	2 050 752
Övriga rörelseintäkter	3	4 491	127
Summa rörelseintäkter		2 184 796	2 050 879
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 227 290	-922 619
Administration och förvaltning	5	-162 414	-130 724
Personalkostnader	6	-77 022	-68 955
Avskrivningar		-681 240	-681 239
Summa rörelsekostnader		-3 147 966	-1 803 537
RÖRELSERESULTAT		-963 170	247 342
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 652	53 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 697	-694 249
Summa finansiella poster		-619 045	-640 914
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 582 215	-393 572
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 582 215	-393 572
ÅRETS RESULTAT		-1 582 215	-393 572

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	47 652 884	48 086 084
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 519 645	1 767 685
Summa materiella anläggningstillgångar		49 172 529	49 853 769
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		3 936	3 936
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 936	3 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 176 465	49 857 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 936	2
Övriga fordringar		392	398 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 120	75 502
Summa kortfristiga fordringar		117 448	473 905
Kassa och bank			
Kassa och bank		856 705	1 671 300
Summa kassa och bank		856 705	1 671 300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		974 153	2 145 205
SUMMA TILLGÅNGAR		50 150 618	52 002 910

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 965 000	30 965 000
Fond för yttre underhåll		357 758	196 715
Summa bundet eget kapital		31 322 758	31 161 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 016 285	-1 461 670
Årets resultat		-1 582 215	-393 572
Summa fritt eget kapital		-3 598 500	-1 855 242
SUMMA EGET KAPITAL		27 724 258	29 306 473
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 092 501	21 370 501
Leverantörsskulder		161 361	170 994
Skatteskulder		819 844	801 948
Övriga skulder		18 641	18 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		334 013	334 886
Summa kortfristiga skulder		22 426 360	22 696 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 150 618	52 002 910

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-963 170	247 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	681 240	681 239
Summa	-281 930	928 581
Erhållen ränta	25 652	53 335
Erlagd ränta	-644 697	-694 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-900 975	287 667
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	356 457	-16 597
Minskning av rörelseskulder	7 922	-61 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-536 596	210 061
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-278 000	-278 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-278 000	-278 000
Årets kassaflöde	-814 596	-67 939
Likvida medel vid årets början	1 671 300	1 739 239
Likvida medel vid årets slut	856 705	1 671 300

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 147 029	2 004 896
Hysesintäkter lokaler	8 400	0
Hysesintäkter förråd	0	5 500
Hysesintäkter garage och p-platser	24 877	40 356
Totalt nettoomsättning	2 180 305	2 050 752

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	4 491	127
Totalt övriga rörelseintäkter	4 491	127

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Sophämtning	6 510	0
Fastighetsförsäkring	79 646	57 404
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	402 608	402 608
Samfällighetskostnader	464 328	195 821
Övriga driftkostnader	2 219	0
Reparationer	80 075	93 343
Reparation byggnad	498 868	158 969
Reparation el	4 313	14 474
Underhåll	688 724	0
Totalt operativ drift och underhåll	2 227 290	922 619

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	60 912	60 651
Revisionsarvode	23 250	24 875
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	20 437
Konsultarvode	55 189	0
Bankkostnader	4 663	3 503
Övriga administrativa kostnader	585	1 180
Övriga kostnader	17 815	20 078
Totalt administration och förvaltning	162 414	130 724

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	52 502
Sociala kostnader	18 222	16 453
Totalt personalkostnader	77 022	68 955

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 421 257	- 5 988 057
Årets avskrivningar	- 433 200	- 433 200
Utgående avskrivningar	-6 854 457	-6 421 257
Utgående redovisat värde	47 652 884	48 086 084
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	26 772 000	26 772 000
Taxeringsvärde mark	35 430 000	35 430 000
	62 202 000	62 202 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 845 337	2 845 337
Utgående anskaffningsvärden	2 845 337	2 845 337
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 077 652	- 829 613
Årets avskrivningar	- 248 039	- 248 039
Utgående avskrivningar	- 1 325 691	- 1 077 652
Utgående redovisat värde	1 519 646	1 767 685

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank 275 039 172-0	2026-03-28	2,702 %	6 723 989	6 741 989
Swedbank 295 155 479-5	2026-02-28	2,773 %	4 806 219	4 866 219
Nordea	2026-11-20	2,357 %	9 562 293	9 762 293
Summa skulder till kreditinstitut			21 092 501	21 370 501

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-17

Peter Fransson
Ordförande

Eva Stensson
Ledamot

Katja Jansson
Ledamot

Ewelina Mozer
Ledamot

Andy Shabo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Mattson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 15:28

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren · 04.05.2026 17:13

DOCUMENT ID:

rk92vNUAbx

ENVELOPE ID:

HkK2DNU0-l-rk92vNUAbx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Kyrkbyn 1.pdf

13 pages

SHA-512:

622a77a36652b9827c626346d54c268a4612f6af25cc06
32bded97ca25600529e5485c634eb76ae229199d0dc46
2db59b9968cffabca709fdfa94f248bdf295a

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
Andy Shabo andyshabo1@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:25 04.05.2026 17:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/10) IP: 94.234.82.113
PETER FRANSSON Peter@havent.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:20 04.05.2026 21:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/28) IP: 172.226.49.42
EWELINA MOZER ewelina mozer99@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:37 04.05.2026 21:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/03/07) IP: 188.150.169.110
KATJA JANSSON katjajansson4@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 05:12 05.05.2026 05:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/08) IP: 94.234.79.88
EVA BIRGITTA STENSSON stensson@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:02 05.05.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/08/16) IP: 94.234.73.133
Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:28 06.05.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 213.88.193.73

* 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