

Årsredovisning för

Brf Kyrksjön

769615-7523

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kyrksjön, 769615-7523 får härmed avge årsredovisning för 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens radhus upplåta bostadslägenheter och gemensamma utrymmen, samt mark tillhörande föreningen, till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning enligt föreningens stadgar.

Föreningen

Brf Kyrksjön förvärvade fastigheten per den 6 december 2007, genom köp av Stockholmshem AB. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-08-31. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Stockholm.

Brf Kyrksjön är en relativt liten förening där medlemmarna genom egna arbetsinsatser håller nere kostnaderna för föreningen.

Styrelsesammansättning (sedan ordinarie stämma 2025-06-15)

Ordförande:

Mansour Baghchesara

Ordinarie ledamöter

Henrik Berglund
Patrik Hagman
Maja Hallenborg
Robin Lammers
Gabriel Lövström
Göran Nettelbladt
Jeanette Reiner
Erik Sundström
Anders Ganander
Henrik Almér
Kristina Plato

Suppelanter

Moa Ärlemalm
Maissa Al-Adhami
Anne Henningsson
Cecilia Molinder Berglund
Gunnela Raadik Lammers
Rosa Rezaei
Rikard Stenkvis
Lisa Sundström
Nina Hagman

Auktoriserad Revisor

Nathalie Linden
Baker Tilly

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

I styrelsen finns varje hushåll representerat.

Föreningen kan spara en hel del pengar på att medlemmarna själva utför viss arbete. En fråga som återkommer inom olika områden är hur mycket föreningen kan eller ska göra själva och hur mycket föreningen kan eller ska köpa in. Oftast rör det återkommande frågor relaterat till underhåll. En bra sideeffekt av egna insatser och speciellt de som föreningen utför tillsammans är att dessa stärker sammanhållningen och bidrar till en trevlig stämning.

Medlemmarna sköter genom egna arbetsinsatser snöröjning och sommarunderhåll av grönområden.

Föreningen har anlitat FF-Fastighetsservice AB att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Sammanträden

Styrelsen har haft överläggningar dels under protokollförda möten, men även via mejlkontakt.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2025.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Åldershemmet 9

Byggår: 2001

Taxeringsvärde: 40 980 000 varav byggnadsvärde 16 668 000 kronor

Total boyta: 1 308 kvm

Fastigheten upplåts med äganderätt

Antal bostadsrättslägenheter 12 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig mellan 2023-2072 och innehåller en omfattande beskrivning av åtgärder som bör göras resp. år. Det är dock styrelsens uppgift att avgöra i vilken omfattning underhållsplanen ska följas.

Styrelsen tar alltid in ett antal offerter när tjänster köps in och grundavtal av kostnad och renommé väljer styrelsen en av offerterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2025 har följande händelser slutförts:

- Bergvärmeprojektet på ca 200.000 kwh inkl. värmepump, borrhål och ledningar blev klart, driftsattes och kopplades in först 2024-09-23 och har i stort sett fungerat bra under hela 2025.

Årets resultat uppgår till -649.237 kr i resultatet ingår avskrivningar med 653.104 kr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till -3.867 kr.

Föreningens mål är att göra vinst efter finansiella poster men före avskrivningar.

För 2026 räknar föreningen med:

- Lägre räntekostnader beroende på lägre räntenivåer under 2026 men också pga en planerad extraamortering på 250,000 kr samt omläggning av ett lån med fast ränta som går ut 2026-03-25.

- Högre elkostnader på ca (70.000 kr) pga bergvärmepumpens förbrukning.

Sammantaget innebär detta ett budgeterat resultat efter finansiella kostnader och före avskrivningar på plus ca (20.000 kr).

Kommande planerade underhållsarbeten under år 2026:

- Upprustning av lekplats.

- Asfaltering utanför teknikhusen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022tkr)
Nettoomsättning	982 310	960 323	947 077	904 860
Resultat efter finansiella poster	-649 273	-898 839	-488 905	-198 511
Soliditet, %	71	71	71	82
Balansomslutning	36 602 408	37 804 776	38 623 345	34 231 997
Årsavgift per kvm	751	734	730	695
Årsavgift i procent av totala intäkter %	95	95	100	100
Lån per kvm	7 798	8 180	8 180	4 358
Sparande per kvm	2,93	Neg	721	55
Energikostnad per kvm	243	344	151	153
Räntekänslighet %	10,38	11,14	11,21	6,27

Upplysning av årets förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas detta ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja avgiften år 2026.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	28 170 156	1 207 716	-1 834 108	-898 839
Resultat disp enligt stämmobeslut			-898 839	898 839
Fonddispo enl årsstämmobeslut		285 400	-285 400	
Årets resultat				-649 273
Belopp vid årets slut	28 170 156	1 493 116	-3 018 347	-649 273

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-3 018 347
Årets resultat	-649 273
Totalt	-3 667 620
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna och underhållsplan	285 400
Balanseras i ny räkning	-3 953 020
Summa	-3 667 620

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	982 310	960 323
Övriga intäkter	3	49 384	52 820
Övriga rörelseintäkter		5 483	-
Summa rörelseintäkter		1 037 177	1 013 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-606 916	-793 129
Övriga externa kostnader		-104 070	-106 722
Avskrivningar		-653 104	-611 808
Summa rörelsekostnader		-1 364 090	-1 511 659
Rörelseresultat		-326 913	-498 516
Finansiella poster			
Övriga intäkter och liknade poster		261	90
Räntekostnader och liknande kostnader		-322 621	-400 413
Summa finansiella poster		-322 360	-400 323
Resultat efter finansiella poster		-649 273	-898 839
Årets resultat		-649 273	-898 839

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	35 219 203	33 530 632
Inventarier, verktyg och installationer	6	799 189	1 158 614
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-	1 663 500
Summa materiella anläggningstillgångar		36 018 392	36 352 746
Summa anläggningstillgångar		36 018 392	36 352 746
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 062	-
Övriga fordringar		641	115 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 901	48 477
		62 604	164 272
Kassa och bank			
Kassa och bank		521 412	1 287 758
Summa kassa och bank		521 412	1 287 758
Summa omsättningstillgångar		584 016	1 452 030
SUMMA TILLGÅNGAR		36 602 408	37 804 776

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 170 156	28 170 156
Fond för yttre underhåll		1 493 116	1 207 716
Summa bundet eget kapital		29 663 272	29 377 872
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 018 347	-1 834 108
Årets resultat		-649 273	-898 839
Summa fritt eget kapital		-3 667 620	-2 732 947
Summa eget kapital		25 995 652	26 644 925
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	8 100 000	7 700 000
Summa långfristiga skulder		8 100 000	7 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	2 100 000	3 000 000
Leverantörsskulder		28 656	103 479
Skatteskulder		217 176	225 732
Övriga skulder		1 224	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159 700	130 640
Summa kortfristiga skulder		2 506 756	3 459 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 602 408	37 804 776

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-649 273	-898 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		653 104	611 808
		3 831	-287 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 831	-287 031
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		101 668	-148 435
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-53 095	80 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 404	-355 196
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-318 750	-500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-318 750	-500 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	
Årets kassaflöde		-766 346	-855 196
Likvida medel vid årets början		1 287 758	2 142 954
Likvida medel vid årets slut		521 412	1 287 758

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen redovisar från 2019 i enlighet med K3-regelverket. Byggnaden har indelats i komponenter efter schablon i enlighet med SABO-mallen. Därefter har byggnadens bokförda värde delats upp i komponenter efter andel av redovisat värde. Tidigare poster i anläggningsregistret finns kvar och skrivs av som tidigare enligt bedömd nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	132 år
Värme och sanitet	32 år
Yttertak	22 år
Fönster	32 år
Ventilation	20 år
Målning	20 år
Övrigt	32 år

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

Fond för yttre underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeslättrade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgiftens storlek i förhållande till bostadsarea i kvadratmeter

Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)

Årsavgiftens andel i förhållande till totala intäkter

Skuldsättning per kvm total yta

Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total area i kvadratmeter.

Sparande per kvm

Summan av årets resultat , avskrivningar, utrangeringar, kostnadsfört planerat underhåll, väsentliga kostnader som inte är normala samt väsentliga intäkter som inte är normala i förhållande till total area i kvadratmeter.

Energikostnad per kvm

Kostnader för uppvärmning, el och vatten i förhållande till total area i kvadratmeter.

Räntekänslighet

Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till totala årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	982 310	960 323
Summa	982 310	960 323

I årsavgiften ingår bredband, vatten och värme

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Elintäkter	48 853	52 630
Övriga intäkter	531	190
Summa	49 384	52 820

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	-	11 667
Reparation & underhåll	29 806	54 060
El	245 013	105 418
Vatten	73 102	61 478
Uppvärmning	-	283 312
Renhållning	52 970	44 766
Serviceavtal	17 536	18 471
Försäkringspremier	61 014	61 672
Kabel-TV, internet	24 587	37 997
Fastighetsskatt	102 888	114 288
Summa	606 916	793 129

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	35 219 313	34 160 835
-Omklassificeringar	1 982 250	1 058 478
Vid årets slut	37 201 563	35 219 313
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 688 681	-1 436 298
-Årets avskrivning	-293 679	-252 383
Vid årets slut	-1 982 360	-1 688 681
Redovisat värde vid årets slut	35 219 203	33 530 632
Taxeringsvärde byggnader	16 668 000	16 668 000
Taxeringsvärde mark	24 312 000	24 312 000
Redovisat värde vid årets slut	40 980 000	40 980 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 957 597	1 457 597
-Nyanskaffningar		500 000
	1 957 597	1 957 597
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-798 983	-439 558
-Årets avskrivning	-359 425	-359 425
	-1 158 408	-798 983
Redovisat värde vid årets slut	799 189	1 158 614

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 663 500	2 721 978
Omklassificeringar	-1 663 500	-1 058 478
Redovisat värde vid årets slut	-	1 663 500

Not 8 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank 275828517-1	2026-03-25	4,06	2 100 000	2 100 000
Swedbank 275913411-3	2027-01-25	1,09	1 800 000	1 800 000
Swedbank 275913415-4	2027-09-24	2,84	1 800 000	1 800 000
Swedbank 295542990-3	2028-05-24	3,806	2 000 000	2 000 000
Swedbank 295549712-4	2029-03-23	3,25	2 500 000	3 000 000
			10 200 000	10 700 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				
Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till			2 100 000	3 000 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive Omsatta lån)			10 200 000	10 700 000
			10 200 000	10 700 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 700 000	10 700 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 260430.

Stockholm, datum enligt digital signering

Mansour Baghchesara Styrelseordförande	Henrik Berglund
Patrik Hagman	Maja Hallenborg
Robin Lammers	Gabriel Lövström
Göran Nettelblatt	Jeanette Reiner
Erik Sundström	Kristina Plato
Henrik Almér	Anders Ganander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Baker Tilly Stockholm KB
Nathalie Linden
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2026



Årsredovisning Brf Kyrksjön år 2025
slutgiltig.pdf

(105011 byte)
SHA-512: e673e040947d7d9133343d873b517cc04d34f
a7cd62e08d3dcf8e78e6ed105890e9a252d498d920d69e
39f9cfc157a77fc541f072f240f26de0902634f5db09f

Underskrifter

2026-04-30 13:21:58 (CET)



Mansour Baghchesara

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 12:50:25 (CET)



Maja Aurora Hallenborg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 19:51:06 (CET)



Gabriel Lövström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 11:39:31 (CET)



Jeanette Maria Susanna Reiner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 12:03:17 (CET)



Henrik Berglund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-01 09:43:31 (CET)



Harry Henrik Almér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 13:03:27 (CET)



Göran Nettelbladt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 18:27:51 (CET)



Erik Sundström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 12:03:40 (CET)

**Anders Ganander**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 20:19:11 (CET)

**Mats Patrik Hagman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 11:15:28 (CET)

**Robin Lammers**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 14:11:28 (CET)

**Kristina Plato**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 08:04:31 (CET)

**Nathalie Lindén**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning Brf Kyrksjön 2025**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c7e5a2df5682bdb56519d29a8bd0c7d126a6193a611b42fd4d726bf6c9504ed3c3598bfeb76159b8a5cbc1059405060a2cacbb03a751d63bb6596c6bfe78e100

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.