BRF Kyrkvärden
Org nr 778500-0519

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Klaus Esko Joki	Ordförande	2026	
Annie Gunhild Birgitta Basilevskij	Ledamot	2027	
Armi Anneli Kvist	Ledamot	2027	
Gisela Persson	Ledamot	2027	
Jan Carlsson	Ledamot	2026	Avgått 2025-09-23
Karl Daniel Ahlin	Suppleant	2026	
Erik Rikard Gustaf Larsson	Suppleant	2026	

Styrelsen har under året hållit fjorton protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar regidtrerades hos Bolagsverket 2017-06-09 och föreningen har sitt säte i Kungsör kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Daniel Pettersson och Eva Clemborn. Till revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Jenny Pettersson.

Till valberedning fram tills nästa ordinarie stämma hållits valdes Birgitta Basilevskij och Jenny Pettersson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1 prisbasbelopp (58 800 kr) i arvode till styrelsen och 1 prisbasbelopp för vicevärd och trädgårdsskötare (58 800 kr). Totalt 2 prisbasbelopp i arvode.

Föreningen äger fastigheten Kungsör Kyrkvärden 2, innehållande 53 bostadsrättslägenheter, 3 lokaler, 9 garageplatser och 27 parkeringsplatser Fastigheten har adresserna Frejgatan 5A-C, Odengatan 4, 4A-C och Torsgatan 3A,B i Kungsör.

Nybyggnadsår 1956. Värdeår 1956.
53 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Total boyta: 3 000 m².
Hyresloklaer: 195 m².
Garage: 119 m².

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen, styrelseansvarsförsäkring ingår.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har under året beslutat att höja årsavgiften inför 2026-01-01 med 5 %.

Med anledning av att föreningen upprättar årsredovisningen enligt K3 för första gången har föreningens anskaffningsvärde för byggnad fördelats på väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden.

Flerårsöversikt

		2025	2024
Nettoomsättning	kr	2 078 087	1 933 534
Resultat efter finansiella poster	kr	-54 560	160 580
Soliditet	%	35	44
Likviditet	%	129	370
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	671	625
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	671	625
Skuldsättning per kvm	kr	838	610
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	926	673
Energikostnad per kvm	kr	231	214
Räntekänslighet (grundavgift)	%	1,4	1,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	1,4	1,1
Sparande per kvm	kr	114	71
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,9	97,0

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.
Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust
Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Inför 2026 har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	105 283	0	104 000	1 327 470	160 580
Reservering till yttre fond			0	0	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				160 580	-160 580
Årets resultat					-54 560
Belopp vid årets utgång	105 283	0	104 000	1 488 050	-54 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 488 050
Årets resultat	-54 560
	1 433 490

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	130 890
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-234 890
I ny räkning balanseras	1 537 490
	1 433 490

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-54 560
Dispositioner	104 000
Årets resultat efter dispositioner	49 440

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	0

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 078 087	1 933 534
Summa rörelseintäkter		**2 078 087**	**1 933 534**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 178 183	-1 317 520
Periodiskt underhåll	5	-234 890	0
Övriga externa kostnader	6	-40 347	-87 626
Arvoden och personalkostnader	7	-410 022	-249 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 930	-75 000
Summa rörelsekostnader		**-2 059 372**	**-1 729 459**
Rörelseresultat		***18 715***	***204 075***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2	4 539
Räntekostnader		-73 277	-48 034
Summa finansiella poster		**-73 275**	**-43 495**
Resultat efter finansiella poster		***-54 560***	***160 580***
Årets resultat		***-54 560***	***160 580***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-54 560	160 580
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	234 890	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-130 890	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**49 440**	**160 580**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	4 332 781	3 250 888
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*4 332 781*	*3 250 888*
Summa anläggningstillgångar		**4 332 781**	**3 250 888**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	16 011
Övriga fordringar	11	9 492	9 367
Klientmedel i SHB		145 871	0
Summa kortfristiga fordringar		*155 363*	*25 378*
Kassa och bank			
Kassa och Bank		239 886	614 075
Summa kassa och bank		*239 886*	*614 075*
Summa omsättningstillgångar		**395 249**	**639 453**
Summa tillgångar		**4 728 030**	**3 890 341**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		105 283	105 283
Upplåtelseavgifter		0	0
Fond för yttre underhåll		104 000	104 000
Summa bundet eget kapital		*209 283*	*209 283*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 488 050	1 327 470
Årets resultat		-54 560	160 580
Summa fritt eget kapital		*1 433 490*	*1 488 050*
Summa eget kapital		**1 642 773**	**1 697 333**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	797 780	2 020 000
Summa långfristiga skulder		**797 780**	**2 020 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 980 000	0
Skatteskulder		3 063	15 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 414	157 150
Summa kortfristiga skulder		**2 287 477**	**173 008**
Summa eget kapital och skulder		**4 728 030**	**3 890 341**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat före finansiella poster	18 715
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	
Avskrivningar	195 930
Erhållen ränta	2
Erlagd ränta	-73 277
	141 370
Ökning/minskning kundfordringar	16 011
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-125
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	134 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**291 726**
Investeringsverksamheten	
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 277 823
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 277 823**
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	757 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**757 780**
Årets kassaflöde	**-228 317**
Likvida medel vid årets början	**614 075**
Likvida medel vid årets slut	**385 757**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 till 100 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.
Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 4,1 %.
Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift
Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet
Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 012 660	1 875 999
Hyror lokaler	50 560	45 677
Övriga intäkter	2 940	11 858
Återförda reserveringar	11 927	0
Brutto	2 078 087	1 933 534
Summa nettoomsättning	**2 078 087**	**1 933 534**

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV för föreningens medlemmar.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Reparationer, löpande underhåll	60 800	244 398
Elavgifter	43 059	39 013
Uppvärmning	507 329	478 252
Vatten och avlopp	214 131	191 885
Renhållning	70 388	99 908
Försäkringar	72 814	71 874
Kabel-TV / Internet	90 092	90 092
Övriga fastighetskostnader	62 651	43 967
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 919	58 131
Summa driftskostnader	**1 178 183**	**1 317 520**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Målning Entrér	234 890	0
Summa periodiskt underhåll	**234 890**	**0**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Kontorsmaterial	0	5 350
Kommunikation	10 511	3 718
Porto	440	180
Revision	0	2 640
Föreningsmöten	7 559	6 584
Konsultarvoden	0	6 200
Övriga externa tjänster	0	52 000
Medlems- och föreningsavgifter	6 200	0
Övriga externa kostnader	15 637	10 953
Summa övriga externa kostnader	**40 347**	**87 625**

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse*	128 293	54 100
Arvode vicevärd*	58 800	0
Lönekostnader*	145 827	157 636
Sociala kostnader*	74 652	35 547
Kostnadsersättning	1 950	1 980
Övriga personalkostnader	500	50
Summa arvoden, personalkostnader	**410 022**	**249 313**

*Periodiseringseffekt orsakar att högre personalkostnader redovisas 2025.

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2	0
Övriga ränteintäkter	0	4 539
Summa finansiella intäkter	**2**	**4 539**

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 450 888	4 450 888
Inköp/Aktiveringar	1 277 823	0
Omklassificering Mark	-939 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 788 811	4 450 888
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 200 000	-1 125 000
Årets avskrivningar	-195 930	-75 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 395 930	-1 200 000
Utgående planenligt värde	3 392 881	3 250 888
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering Mark	939 900	0
Utgående planenligt värde	939 900	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**4 332 781**	**3 250 888**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 729 000	13 840 000
Taxeringsvärde mark	3 943 000	3 405 000
	18 672 000	17 245 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	18 543 000	17 005 000
Lokaler	129 000	240 000
	18 672 000	17 245 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
- Inköp, Fönster Entrér	227 309	0
- Inköp, Säkerhetsdörrar, lgh och entrér	1 050 514	0
- Aktivering, Fönster Entrér	-227 309	0
- Aktivering, Säkerhetsdörrar, lgh och entrér	-1 050 514	0
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	9 492	9 367
Summa övriga kortfristiga fordringar	**9 492**	**9 367**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Sparbanken Mälardalen	3,35	2028-02-01	777 780
Sparbanken Mälardalen	2,99	3 månader, rörligt	2 000 000

Summa skulder till kreditinstitut	2 777 780
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-1 980 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	797 780
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	2 777 780

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	3 595 000	3 595 000
Summa ställda säkerheter	**3 595 000**	**3 595 000**

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-21. (= slutrevisionsdag)

Kungsör 2026-04-21

Klaus Esko Joki
Ordförande

Annie Gunhild Birgitta Basilevskij

Armi Anneli Kvist

Gisela Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-25.

Daniel Pettersson
Revisor

Eva Clemborn
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kyrkvärden.
Organisationsnummer 778500-0519

Jag har granskat
-årsredovisningen,
-räkenskaperna samt
-styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker
- att resultaträkningen och balansräkningen fastställes

- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Kungsör den 2026-04-25

.....
Daniel Pettersson
Revisor

.....
Eva Clemborn
Revisor