

Brf Kyrkbyn 1

Org.nr: 769607-2813

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kyrkbyn 1, organisationsnummer 769607-2813, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 19-02-04 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 kronor.

Fastighetens tekniska status

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

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 52 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 2023-06-27.
På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Peter Fransson
Sekreterare	Eva Stensson
Kassör	Katja Jansson
Ledamot	Aylin Yncel
Ledamot	Ewelina Mozer
Suppleant	Sofia Gustafsson
Suppleant	Dalia Yacoub
Suppleant	Stevo Mijic

Styrelsen har under 2023 hållit 12 protokollförda sammanträden, till vilka även suppleanterna varit kallade. Styrelsen har härutöver fattat 4 st Per Capsulam beslut rörande bla godkännande av medlemskap i föreningen. Anledningen har bla varit brådskande skäl i bla samband med överlåtelse av bostadsrätter.

Revisor

Extern	Joakim Mattson
	Borevision
Extern	Joacim Häll
	Borevision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen bland annat jobbat med frågan hur vi ska förhindra att obehöriga från att använda vår parkering. Detta ledde till beställning av bom till den nedre parkeringen som installerades i början av 2024.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 951	1 863	1 836	1 807
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 317	- 10	- 537	- 442
Soliditet ¹ , %	56	56	56	56
Föreningen, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 335	9 455	9 575	9 661
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	822	784	784	764
Skuldsättning / kvm totalyta	9 335	9 455	9 575	9 661
Räntekänslighet	11	12	12	13
Energikostnad / kvm ²	0	0	0	0
Sparande / kvm	213	254	323	71
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	99	98

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.

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	0	- 938 105	- 10 053	30 016 842
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			161 043	-161 043		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-4 722	4 722		0
Balanseras i ny räkning				- 10 053	10 053	0
Årets resultat					- 316 797	- 316 797
Belopp vid årets utgång	22 218 000	8 747 000	156 321	- 1 104 479	- 316 797	29 700 045

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 104 479
Årets resultat	- 316 797
Totalt	- 1 421 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	161 043
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 120 649
Balanseras i ny räkning	- 1 461 670
Totalt	- 1 421 276

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 950 865	1 863 445
Övriga rörelseintäkter	3	13	479
Summa Rörelseintäkter		1 950 878	1 863 924
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-882 285	-825 725
Administration och förvaltning	5	-100 164	-101 889
Personalkostnader	6	-75 028	-64 098
Avskrivningar		-637 469	-593 736
Summa Rörelsekostnader		-1 694 946	-1 585 448
RÖRELSERESULTAT		255 932	278 476
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 822	5 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-621 551	-294 391
Summa Finansiella poster		-572 729	-288 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-316 797	-10 053
RESULTAT FÖRE SKATT		-316 797	-10 053
ÅRETS RESULTAT		-316 797	-10 053

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	48 519 284	48 952 484
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 015 724	1 782 656
Pågående nyanläggningar	9	0	874 675
Summa materiella anläggningstillgångar		50 535 008	51 609 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		3 936	78 936
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 936	78 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 538 944	51 688 751
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		384 451	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 857	69 269
Summa kortfristiga fordringar		457 308	69 269
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 739 239	1 550 316
Summa kassa och bank		1 739 239	1 550 316
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 196 547	1 619 585
SUMMA TILLGÅNGAR		52 735 491	53 308 336

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		30 965 000	30 965 000
Fond för yttre underhåll		156 321	0
Summa bundet eget kapital		31 121 321	30 965 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 104 479	-938 105
Årets resultat		-316 797	-10 053
Summa fritt eget kapital		-1 421 276	-948 158
SUMMA EGET KAPITAL		29 700 045	30 016 842
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	9 962 293
Summa långfristiga skulder		0	9 962 293
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 648 501	11 964 208
Leverantörsskulder		296 631	353 984
Skatteskulder		780 922	748 114
Övriga skulder		700	24 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		308 692	238 334
Summa kortfristiga skulder		23 035 446	13 329 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 735 491	53 308 336

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	255 931	278 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	637 469	593 736
Summa	893 400	872 212
Erhållen ränta	48 822	5 862
Erlagd ränta	-621 551	-294 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	320 672	583 683
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-388 039	318 038
Minskning av rörelseskulder	21 952	235 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 415	1 136 901
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Laddstolpar	437 338	-874 675
Andelar	75 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	512 338	-874 675
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-278 000	-278 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-278 000	-278 000
Årets kassaflöde	188 923	-15 774
Likvida medel vid årets början	1 550 316	1 566 090
Likvida medel vid årets slut	1 739 239	1 550 316

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. Soliditet = Eget kapital/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:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	80 år
Inventarier	15 år

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 905 475	1 818 495
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Hysesintäkter garage och p-platser	39 390	38 950
Totalt nettoomsättning	1 950 865	1 863 445

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	13	479
Totalt övriga rörelseintäkter	13	479

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	55 196	48 167
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	399 340	381 582
Samfällighetskostnader	285 563	289 884
Reparationer	21 537	76 076
Underhåll	120 649	4 722
Övrigt reparation och underhåll	0	25 294
Totalt operativ drift och underhåll	882 285	825 725

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Övriga omkostnader	0	478
Arvode ekonomisk förvaltning	56 293	50 760
Revisionsarvode	25 000	23 750
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 971	2 248
Bankkostnader	3 237	1 780
Övriga administrativa kostnader	1 308	1 182
Övriga kostnader	12 354	21 691
Totalt administration och förvaltning	100 164	101 889

Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	57 300	0
Övriga arvoden och löner	0	49 300
Sociala kostnader	17 728	14 798
Totalt personalkostnader	75 028	64 098

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
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	- 5 554 857	- 5 121 657
Årets avskrivningar	- 433 200	- 433 200
Utgående avskrivningar	-5 988 057	-5 554 857
Utgående redovisat värde	48 519 284	48 952 484
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 915 000	27 915 000
Taxeringsvärde mark	25 766 000	25 766 000
	53 681 000	53 681 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 408 000	2 408 000
Omklassificeringar	874 675	0
Aktivering av stöd	-437 338	0
Utgående anskaffningsvärden	2 845 337	2 408 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 625 344	- 464 808
Årets avskrivningar	- 204 269	- 160 536
Utgående avskrivningar	- 829 613	- 625 344
Utgående redovisat värde	2 015 724	1 782 656

Not 9. Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	874 675	0
Inköp	0	874 675
Omklassificeringar	-874 675	0
Utgående anskaffningsvärden	0	874 675
Utgående redovisat värde	0	874 675

Not 10. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea 43404	2024-11-20	1,090 %	9 962 293	10 162 293
Swedbank	2024-03-28	4,881 %	6 759 989	6 777 989
Swedbank	2024-02-28	4,898 %	4 926 219	4 986 219
Summa skulder till kreditinstitut			21 648 501	21 926 501
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-21 648 501	-11 964 208
			0	9 962 293

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

Underskrifter

Botkyrka den _____ / _____ 2024

Peter Fransson

Eva Stensson

Katja Jansson

Aylin Yncel

Ewelina Mozer

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Joakim Mattson

Borevision

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

Serienummer: 584102c82a66e2[...]1755c51cdc7cb

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-24 13:46:07 UTC



KATJA JANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: dc03fe46e65984[...]5beb1d4addb88

IP: 213.66.xxx.xxx

2024-06-24 13:49:14 UTC



PETER FRANSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 5d8a5498f33f0a[...]d4cffca69f72e

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-24 13:54:04 UTC



EWELINA MOZER

Styrelseledamot

Serienummer: 225bf3a51f477f[...]36c601c37b5fe

IP: 188.150.xxx.xxx

2024-06-24 13:54:54 UTC



AYLIN YÜCEL

Styrelseledamot

Serienummer: 9a2eeb25a6074e[...]ffc4288bb72ed9

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-06-24 13:59:20 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-06-24 14:48:53 UTC



Penneo dokumentnyckel: V08SP-700HE-23P5E-WF7JY-40EH5-BDQVU

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>