

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dalvem Kyrkby 1

769635-5648

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalvem Kyrkby 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Dalvem Kyrkby 1 i Vemdalen (769635-5648) med säte i Härjedalens kommun, Jämtlands län, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Vemdalens Kyrkby 43:502, på fastigheten finns två huskroppar med totalt fjorton lägenheter. Föreningens totala bostadsyta uppgår till 1 403 m².

Styrelsen består av

Sofie Forssbeck Cornelius ledamot / ordförande
Johan Nyqvist ledamot
Ita Carlstedt ledamot
Marinette Nyström ledamot
Anette Abel ledamot
Malin Persson suppleant

Styrelsens verksamhet

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 7 digitala styrelsemöten och en ordinarie årsstämma. Vi har under hela året strävat efter att hålla en öppen kommunikation med medlemmarna samt att ta beslut som gagnar föreningens långsiktiga hållbarhet, både ekonomiskt och praktiskt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft ett stort fokus på föreningens ekonomi, som har präglats av förändringar i marknadsräntor och lånestruktur. En stor del av arbetet har därför varit att kontinuerligt följa upp förändringar och med det fatta beslut om att inte låsa våra rörliga räntor. Styrelsen har öppnat ett räntekonto. På detta konto överför vi medel under de månader då föreningens kostnader är lägre, vilket ger oss möjlighet att framöver bygga upp ett ekonomiskt buffertkapital och säkerställa bättre likviditet.

En annan viktig punkt för året har varit att förbättra servicen för våra medlemmar. Styrelsen har startat en implementering av e-faktura, vilket gör det enklare och mer effektivt för medlemmarna att betala sina avgifter. Genom denna digitala lösning hoppas vi på en smidigare administration både för både medlemmarna och vår redovisningsbyrå, Härjedalen Ekonomi.

För att följa upp den individuella elförbrukningen av el har styrelsen genomfört avläsning av förbrukad el i januari och juli.

Styrelsen genomförde 2-årsbesiktning av föreningens fastighet och har i samband med detta även upprättat en energideklaration. Vid besiktningen var två representanter från styrelsen på plats tillsammans med besiktningsmannen och en representant från entreprenören. Efter besiktningen har medlemmarna fått ta del av protokollet och uppföljningsarbetet startat.

Föreningens arbete med entreprenören för att färdigställa parkeringarna har fortsatt under året. Målet är att säkerställa de antal parkeringar enligt situationsplanen och att skapa en praktisk och långsiktigt hållbar lösning för parkeringen. Trots vissa utmaningar har vi fortsatt att driva arbetet framåt.

Under hösten genomförde styrelsen en städning och uppfräschning av föreningens gemensamma tomt. Arbetet omfattade bland annat fällning av sly och mindre träd i slänten upp mot backen. Vi ser detta som ett första steg i att skapa en mer trivsamt och välskött utemiljö för föreningens medlemmar.

En annan viktig punkt för styrelsen inför vintern är att diskutera och träffa vägfogden på plats för att fastställa uppläggningsplatser för snö vid vinterväghållning. Genom att samarbeta med vägfogden vill vi även säkerställa att vi frigör plats för att kunna erhålla så många parkeringar som möjligt samt att vägarna är säkra för alla som bor och vistas i området under vintermånaderna.

En ordinarie årsstämma hölls under året, där medlemmarna fick möjlighet att ta del av styrelsens arbete, diskutera föreningens ekonomi och verksamhet samt ge sina synpunkter på framtida åtgärder.

För att säkerställa en kontinuerlig och öppen kommunikation har styrelsen också skickat ut medlemsmail med information om punkter vi har diskuterat och aktiviteter som har genomförts under året.

Under året har lägenheter bytt ägare och vi har välkomnat nya medlemmar till föreningen.

För att skapa bättre struktur har styrelsen under året upprättat ett årshjul. Det dokument hjälper oss att hålla koll på viktiga datum och aktiviteter, samtidigt som de ger en tydlig översikt över vad som behöver göras under året. I mappen BRF Dalvem Föreningsdokument, finns dokument som uppdateras om trivseregler och information om våra fastigheter.

Revisor

Revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma är Linda Sahlén

Försäkring

Fastighet- och ansvarsförsäkring är tecknad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Förvaltning

Styrelsen har anlitat Härjedalen Ekonomi AB för den ekonomiska- och administrativa förvaltningen.

Mark

Marken innehas med äganderätt.

Inkomstskattelagen

Bostadsrättsföreningens är en äkta bostadsrättsförening och beskattas som privatbostadsföretag. Medlemsavgifter kommer till minst 60 % från ägare som är privatpersoner.

Underhållsplan

Styrelsen har startat arbetet med upprättandet av en underhållsplan. Det finns ingen färdig underhållsplan ännu.

Samfällighet

Bostadsrättsföreningen är en del av Björnrikes samfällighetsförening som äger och förvaltar gemensamhetsanläggningen Vemdalens Kyrkby GA:11 i Härjedalens kommun. Samfälligheten ansvarar för vägunderhåll, sommar som vinter, gatubelysning, skyltning och ett flertal grönområden.

Medlemsinformation

Föreningen har 14 bostadsrättslägenheter och dess innehavare är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Väsentliga händelser

Slutbesiktning av föreningens fastigheter har skett våren 2024.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 212 344	936 469	408 637	0
Resultat efter finansiella poster	-849 828	-1 040 854	-369 174	-43 363
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	864	667		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	100		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	162	140		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	7 864	7 911		
Sparande (kr) per kvadratmeter	148	11		
Räntekänslighet %	11,89	8,55		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Det negativa resultatet föranleds av avskrivningar på föreningens fastighet vilket inte påverkar föreningens ekonomiska ställning då avskrivningarna inte är kassaflödespåverkande.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 430 000	-429 755	-1 040 855	55 959 390
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-1 040 855	1 040 855	0
Årets resultat			-849 828	-849 828
Belopp vid årets utgång	57 430 000	-1 470 610	-849 828	55 109 562

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 470 610
Årets resultat	-849 828
Summa	-2 320 438

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	68 530
Balanseras i ny räkning	-2 388 968
Summa	-2 320 438

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1, 2

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		
Nettoomsättning	1 212 344	936 469
Övriga rörelseintäkter	14 872	
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 227 216	936 469
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-498 578	-406 269
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 057 304	-1 057 304
Summa rörelsekostnader	-1 555 882	-1 463 573
Rörelseresultat	-328 666	-527 104
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	-521 202	-513 791
Summa finansiella poster	-521 162	-513 750
Resultat efter finansiella poster	-849 828	-1 040 854
Resultat före skatt	-849 828	-1 040 854
Årets resultat	-849 828	-1 040 854

BALANSRÄKNING		1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	3		66 088 292	67 145 596
Summa materiella anläggningstillgångar			66 088 292	67 145 596
Summa anläggningstillgångar			66 088 292	67 145 596
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar			22 769	296 480
Övriga fordringar			11 110	3 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4			12 394
Summa kortfristiga fordringar			33 879	312 446
Kassa och bank				
Kassa och bank			152 584	109 428
Summa kassa och bank			152 584	109 428
Summa omsättningstillgångar			186 463	421 874
SUMMA TILLGÅNGAR			66 274 755	67 567 470

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	57 430 000	57 430 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>57 430 000</i>	<i>57 430 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 470 610	-429 756
Årets resultat	-849 828	-1 040 854
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 320 438</i>	<i>-1 470 610</i>
Summa eget kapital	55 109 562	55 959 390
Långfristiga skulder 5		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 900 200	11 100 000
Summa långfristiga skulder	10 900 200	11 100 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	133 200	
Leverantörsskulder	24 988	73 164
Aktuella skatteskulder		41 264
Övriga skulder	14 078	7 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 727	386 081
Summa kortfristiga skulder	264 993	508 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 274 755	67 567 470

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-328 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	1 057 304
Erhållen ränta	40
Erlagd ränta	-521 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	207 476
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	278 567
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-376 287

Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 756
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån vid årets början	-11 100 000
Upptagna lån vid årets slut	11 033 400

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 600
--	----------------

Årets kassaflöde	43 156
-------------------------	---------------

Likvida medel vid årets början	109 429
Likvida medel vid årets slut	152 585

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnader	30-100 år	1-3,33 %

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Månadsavgifter	1 069 137	753 884
	El-och värme	143 207	182 586
	Summa	1 212 344	936 470

I föreningens avgift ingår vatten-och avloppskostnader, parkeringsplats, fastighetsförsäkring, löpande förvaltning av fastigheten som b.l.a snöskottning och tillsyn, renhållning samt administrationsavgifter.

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	68 530 000	68 530 000
	Utgående anskaffningsvärden	68 530 000	68 530 000
	Ingående avskrivningar	-1 384 404	-327 100
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 057 304	-1 057 304
	Utgående avskrivningar	-2 441 708	-1 384 404
	Redovisat värde	66 088 292	67 145 596
	Taxeringsvärden	27 316 000	27 316 000

Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Länsförsäkringar i Jämtland AB	0	12 394
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 394

Not 5	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
-------	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 11 033 400 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 10 900 200 11 100 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 133 200 0

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Månadsavgifter 80 843 360 844

Elkostnader, december 2024-Fyrfasen 11 884 25 237

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 92 727 386 081

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar 11 100 000 11 100 000

Summa ställda säkerheter 11 100 000 11 100 000

UNDERSKRIFTER

Vemdalen den dag som framgår av våra digitala signaturer

Sofie Forssbeck Cornelius
Styrelseordförande

Marinette Nyström

Ita Carlstedt

Johan Nyqvist

Anette Abel

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

Linda Sahlén
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 10:11

SENT BY OWNER:

Gabrielle Hemmingsson • 09.04.2025 15:49

DOCUMENT ID:

SyNVWoIV0yl

ENVELOPE ID:

SkV-sx4Rkg-SyNVWoIV0yl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Dalvem Kyrkby 1 20240101-20241231.pdf

11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Sofie Forssbeck Cornelius sofieforssbeck@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 17:39 13.04.2025 17:15	eID High	Swedish BankID (DOB: 1978/09/10) Swedish BankID (SSN: 197809100188)
2. ANN MARINETTE NYSTRÖM marinette.nystrom@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 09:15 16.04.2025 09:14	eID High	Swedish BankID (DOB: 1974/01/29) Swedish BankID (SSN: 197401297804)
3. ITA MONA CARLSTEDT fam.halvarsson.dator@live.com	Signed Authenticated	16.04.2025 18:18 16.04.2025 18:10	eID High	Swedish BankID (DOB: 1971/01/07) Swedish BankID (SSN: 197101076201)
4. JOHAN NYQVIST johan.o.nyqvist@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 23:53 16.04.2025 23:53	eID High	Swedish BankID (DOB: 1979/05/30) Swedish BankID (SSN: 197905301672)
5. Alice Anette Abel aliceanetteabel@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 09:11 17.04.2025 09:10	eID High	Swedish BankID (DOB: 1980/01/21) Swedish BankID (SSN: 198001211682)
6. LINDA SAHLÉN info@dinbyra.nu	Signed Authenticated	17.04.2025 10:11 17.04.2025 09:58	eID High	Swedish BankID (DOB: 1981/10/26) Swedish BankID (SSN: 198110268243)

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