

Årsredovisning

BRF Dalvem Kyrkby 2

769636-4541

Styrelsen för BRF Dalvem Kyrkby 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende. Upplåtelsen sker med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Härjedalens kommun, Jämtlands län.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vemdalens Kyrkby 43:499, på fastigheten finns två huskroppar där ena byggnaden innehåller tolv lägenheter och den andra innehåller åtta lägenheter, totalt tjugo lägenheter. Föreningens totala bostadsyta uppgår till 1780 m².

Styrelsen

Styrelsen under året varit:

Tobias Larsson, ordförande
Lars Gustafsson, ledamot
Thomas Hedberg, ledamot
Stefan Grundtman, ledamot
Fredrik Gavelin, ledamot
Simon Bylund, suppleant
Göran Norström, suppleant
Tony Janes, suppleant

Styrelsen har under 2025 haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Föreningens revisor är Linda Sahlén.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Jämtland.

Förvaltning

De löpande bokförings- och ekonomiska tjänster och övriga administrativa delar har skötts av Christina Norlander. Bokslut och årsredovisning har under året upprättats av Härjedalens Ekonomi AB.

Mark

Marken innehas med äganderätt.

Inkomstskattelagen

Bostadsrättsföreningens är en äkta bostadsrättsförening och beskattas som privatbostadsföretag

Underhållsplan

Föreningen har arbetat fram en långsiktig underhållsplan som omfattar perioden 2025-2075. Planen uppdateras löpande och ligger till grund för bedömning av framtida underhållsbehov samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Samfällighet

Bostadsrättsföreningen är en del av Björnrikes samfällighetsförening GA:11 som har till uppgift att tillvarata fastighetsägares och verksamma näringsidkares behov av vägar och renhållning inom området och ansvarar därmed för vägunderhåll, sommar som vinter, gatubelysning, skyltning och ett flertal grönområden samt för sophantering.

Medlemsinformation

Föreningen har 20 bostadsrättslägenheter och dess innehavare är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Väsentliga händelser

Under året har föreningen säkerställt korrekt periodisering av månadsavgifterna i enlighet med god redovisningsed och BFNAR 2012:1. Tidigare har månadsavgifter i vissa fall redovisats vid inbetalningstillfället istället för att periodiseras till den månad de avser. Justeringen innebär att en del avgifter som tidigare redovisats som intäkt i december nu redovisas som förutbetalda intäkter. Detta medför att årets nettoomsättning är lägre än förgående år. Effekten är av engångskaraktär och innebär att intäktsnivån normaliseras från och med 2026.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	772 295	871 852	949 150	864 377
Resultat efter finansiella poster	-635 653	-447 722	-372 444	-480 832
Soliditet %	91	91	91	91
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	370	490	533	485
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85	100	99	100
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	164	176	215	219
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 244	3 278	3 312	3 337
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 244	3 278	3 312	3 337
Sparande (kr) per kvadratmeter	190	96	115	77
Räntekänslighet %	9	9	9	9

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	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000 000	198 000	-1 138 220	-447 722	58 612 058
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-447 722	447 722	0
Avsättning till yttre fond		66 000	-66 000		0
Årets resultat				-635 653	-635 653
Belopp vid årets utgång	60 000 000	264 000	-1 651 942	-635 653	57 976 405

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 651 942
Årets resultat	-635 653
<i>Summa</i>	-2 287 595

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	66 000
Balanseras i ny räkning	-2 353 595
<i>Summa</i>	-2 287 595

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	772 295	871 852
Övriga rörelseintäkter		6 402	56
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		778 697	871 908
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-564 913	-611 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-762 170	-618 319
Summa rörelsekostnader		-1 327 083	-1 230 048
Rörelseresultat		-548 386	-358 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 477	6 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 744	-95 727
Summa finansiella poster		-87 267	-89 582
Resultat efter finansiella poster		-635 653	-447 722
Resultat före skatt		-635 653	-447 722
Årets resultat		-635 653	-447 722

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	63 279 273	64 041 443
Summa materiella anläggningstillgångar		63 279 273	64 041 443
Summa anläggningstillgångar		63 279 273	64 041 443
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 905	3 850
Övriga fordringar		3 300	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 923	
Summa kortfristiga fordringar		27 128	3 865
Kassa och bank			
Kassa och bank		632 974	460 175
Summa kassa och bank		632 974	460 175
Summa omsättningstillgångar		660 102	464 040
SUMMA TILLGÅNGAR		63 939 375	64 505 483

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	60 000 000	60 000 000
Fond för yttre underhåll	264 000	198 000
Summa bundet eget kapital	60 264 000	60 198 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 651 942	-1 138 220
Årets resultat	-635 653	-447 722
Summa fritt eget kapital	-2 287 595	-1 585 942
Summa eget kapital	57 976 405	58 612 058
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 55 715 000	5 775 000
Summa långfristiga skulder	5 715 000	5 775 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	460 000	60 000
Leverantörsskulder	43 082	34 970
Övriga skulder		3 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 888	20 000
Summa kortfristiga skulder	247 970	118 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 939 375	64 505 483

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-548 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	762 170
Erlagd ränta	-87 267
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>126 517</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-23 263
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	129 545

Kassaflöde från den löpande verksamheten	232 799
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-60 000
-------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000
--	----------------

Årets kassaflöde	172 799
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	460 175
Likvida medel vid årets slut	632 974

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört mot förgående år.

Fordringar

Fordringar har tagit upp till de belopp som är utfakturerade.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värdet av det som erhållits. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) där ersättningen erhålls i likvida medel. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Föreningen tillämpar komponentavskrivningar enligt K3, vilket innebär att byggnaden delas upp i betydande komponenter med väsentliga skilda nyttjande perioder.

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents bedömda nyttjandeperiod.

Nedanstående nyttjandeperioder används:

Typ	Nyttjandeperiod
Stomme	100 år
Tak	50 år
Fönster & Fasad	50 år
Installation & Ytsikt	50 år

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Månadsavgifter	660 000	684 000
	El-och värme	112 295	187 851
	Övriga intäkter	6 402	56
	Summa	778 697	871 907

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	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	66 000 000	66 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	66 000 000	66 000 000
	Ingående avskrivningar	-1 958 557	-1 340 238
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-762 170	-618 319
	Utgående avskrivningar	-2 720 727	-1 958 557
	Redovisat värde	63 279 273	64 041 443

Not 4	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder som förfaller senare än 5 år	5 475 000	5 535 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder som förfaller inom 1 år	60 000	60 000

Föreningens banklån uppgår till 5 775 000 kr och har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Föreningens långfristiga lån amorteras med 60 000 kr per år och räntan ligger löpande 3-månader till en räntesats av 1,630 % med villkorsändringsdag 2026-03-30. Styrelsen räknar med att förhandla och omsätta lånen på förfallodagen.

Not 5	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
	Summa ställda säkerheter	6 000 000	6 000 000

UNDERSKRIFTER

Björnrike den dag som framgår av elektronisk underskift

Tobias Larsson
Styrelseordförande

Stefan Grundtman

Lars Gustafsson

Thomas Hedberg

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-19

UNDERSKRIFTER

Björnrike den dag som framgår av elektronisk underskift

Tobias Larsson
Styrelseordförande

Stefan Grundtman

Lars Gustafsson

Thomas Hedberg

Fredrik Gavelin

Min revisionsberättelse har lämnats

Linda Sahlén
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 09:19

SENT BY OWNER:

Gabrielle Hemmingsson • 20.03.2026 14:48

DOCUMENT ID:

HJ17eR5qWl

ENVELOPE ID:

rJAfE059-l-HJ17eR5qWl

DOCUMENT NAME:

1-Årsredovisning-769636-4541 BRF Dalvem Kyrkby 2 20
251231-4.pdf

11 pages

SHA-512:

7a085ec83b04ec9953fe775e7e0b66b647c8ea25d9c0fd
290155a363e027eb753bafc169c73522f24a2a52bf23a0
66ed7fe8f39929c53375b6a2556e54b174d9

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
1. Emil Tobias Larsson temil.tobias@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 20:24 21.03.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/14) IP: 83.255.93.137
2. STEFAN GRUNDTMAN stefan.grundtman@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 18:50 31.03.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/04) IP: 94.137.100.10
3. LARS ÅKE GUSTAFSSON lasse@norlander.nu	 Signed Authenticated	31.03.2026 20:56 31.03.2026 20:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/17) IP: 188.149.57.92
4. Mats Thomas Hedberg thomas.hedberg@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 13:54 01.04.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/08/16) IP: 217.215.195.14
5. Nils Fredrik Gavelin fredrik.gavelin@skidstahus.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 07:56 02.04.2026 07:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/02/22) IP: 83.68.252.46
6. LINDA SAHLÉN info@dinbyra.nu	 Signed Authenticated	02.04.2026 09:19 02.04.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/10/26) IP: 81.230.130.85

* 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