Årsredovisning

för

Brf Vemdalens Kyrkby 43:287

769630-6955

Räkenskapsåret

2025

B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

Styrelsen för Brf Vemdalens Kyrkby 43:287 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Vemdalens Kyrkby 43:287 i området Björnbyn i Björnrike, Härjedalens kommun. Total boarea för fastigheten är 1 200 kvm fördelat på 20 st lägenheter. Föreningen innehar tomten med äganderätt.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen en privatbostadsförening, sk. äkta bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-09-18.

Föreningen följer en underhållsplan från 2020.

Föreningen är medlem i Björnrike Samfällighetsförening.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Jämtland.

Föreningen har sitt säte i Härjedalens kommun.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust om 165 tkr. Om man bortser från avskrivningar, vilka inte påverkar likviditeten, har föreningen ett positivt resultat på 122 tkr.

Föreningen har haft en bygglovsansöka som gått ut vilket haft en resultatpåverkan i år med 57 tkr.
Föreningen visar ett positivt kassaflöd på 128tkr under räkenskapsåret.
Under året har föreningen amorterat 70 008 kr på föreningens lån.

Medlemsinformation

Av föreningens 20 lägenheter har inga överlåtits under året. Föreningen hade vid årets ingång 39 st medlemmar. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår därmed till 39 st, varav ingen juridisk person.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare.

B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	841	799	757	583
Resultat efter finansiella poster	-165	-327	-309	-227
Soliditet (%)	78,5	78,6	78,6	79,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	701	666	631	486
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 765	5 824	5 833	5 833
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 765	5 824	5 833	5 833
Sparande per kvm (kr/kvm)	102	-33	-18	0
Räntekänslighet (%)	8,2	8,7	9,2	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	321	284	285	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,7	79,1	78,6	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust på 165 tkr härrör från föreningens avskrivningar. Årets resultat från verksamheten exkl. avskrivningar uppgår till 123 tkr medan det totala
likvidflödet är 128 tkr

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	29 000 000	622 257	-2 197 873	-327 388	**27 096 996**
Disposition av föregående års resultat:			-327 388	327 388	**0**
Avsättning till underhållsfond		127 172	-127 172		**0**
Årets resultat				-165 241	**-165 241**
Belopp vid årets utgång	**29 000 000**	**749 429**	**-2 652 433**	**-165 241**	**26 931 755**

B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 652 432
årets förlust	-165 241
	-2 817 673

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	127 172
i ny räkning överföres	-2 944 845
	-2 817 673

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	841 292	799 093
Övriga rörelseintäkter	3	255 113	210 817
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 096 405**	**1 009 910**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-606 084	-610 211
Övriga externa kostnader	5	-119 782	-73 965
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-288 044	-288 045
Summa rörelsekostnader		**-1 013 910**	**-972 221**
Rörelseresultat		**82 495**	**37 689**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 737	-365 077
Summa finansiella poster		**-247 736**	**-365 077**
Resultat efter finansiella poster		**-165 241**	**-327 388**
Resultat före skatt		**-165 241**	**-327 388**
Årets resultat		**-165 241**	**-327 388**

B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	33 372 596	33 660 640
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	57 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 372 596**	**33 718 390**
Summa anläggningstillgångar		**33 372 596**	**33 718 390**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		173 904	188 254
Övriga fordringar		124	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 631	29 984
Summa kortfristiga fordringar		**240 659**	**218 238**
Kassa och bank			
Kassa och bank		683 171	554 989
Summa kassa och bank		**683 171**	**554 989**
Summa omsättningstillgångar		**923 830**	**773 227**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 296 426**	**34 491 617**

B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 000 000	29 000 000
Fond för yttre underhåll		749 429	622 257
Summa bundet eget kapital		**29 749 429**	**29 622 257**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 652 432	-2 197 872
Årets resultat		-165 241	-327 388
Summa fritt eget kapital		**-2 817 673**	**-2 525 260**
Summa eget kapital		**26 931 756**	**27 096 997**
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 848 316	6 918 324
Summa långfristiga skulder		**6 848 316**	**6 918 324**
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		70 008	70 008
Förskott från kunder		360	0
Leverantörsskulder		57 203	44 919
Skatteskulder		67 080	64 380
Övriga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 703	296 986
Summa kortfristiga skulder		**516 354**	**476 296**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 296 426**	**34 491 617**

B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-165 241	-327 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	345 794	288 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**180 553**	**-39 343**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		14 350	-51 200
Förändring av kortfristiga fordringar		-36 648	12 358
Förändring av leverantörsskulder		12 284	-25 674
Förändring av kortfristiga skulder		27 650	-6 975 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**198 189**	**-7 079 427**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	11	0	6 929 992
Amortering av lån		-70 008	-11 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-70 008**	**6 918 324**
Årets kassaflöde		**128 181**	**-161 103**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		554 989	716 091
Likvida medel vid årets slut		**683 170**	**554 988**

B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysning m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1% / År

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 obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	841 292	799 093
	841 292	**799 093**

I föreningens årsavgifter ingår vatten och TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga fakturerade intäkter (överlåtelseavg, pantsättningsavg)	0	1 075
Fakturerad el	248 751	209 741
Övriga rörelseintäkter	6 362	0
Öres- och kronutjämning	0	1
	255 113	**210 817**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	248 751	214 617
Vatten och avlopp	136 811	126 704
Underhåll	15 497	0
Städning och renhållning	0	32 074
Samfällighetsavgifter	131 268	168 835
Fastighetsförsäkring	39 277	35 381
Fastighetsskatt	34 480	32 600
	606 084	**610 211**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	0	0
Ersättningar till revisor	14 125	12 750
Redovisningstjänster	40 273	41 252
Bankkostnader	2 962	3 074
Övriga externa kostnader	62 422	16 889
	119 782	**73 965**

B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 965 000	35 965 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 965 000**	**35 965 000**
Ingående avskrivningar	-2 304 360	-2 016 315
Årets avskrivningar	-288 045	-288 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 592 405**	**-2 304 360**
Utgående redovisat värde	**33 372 595**	**33 660 640**
Bokfört värde byggnader	26 212 071	26 500 116
Bokfört värde mark	7 160 524	7 160 524
	33 372 595	**33 660 640**

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 750	57 750
Försäljningar/utrangeringar	-57 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**57 750**
Utgående redovisat värde	**0**	**57 750**

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 918 324kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 848 316	6 918 324
	6 848 316	**6 918 324**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	70 008	70 008
	70 008	**70 008**

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	**7 000 000**

B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	288 044	288 045
Utrangering bygglov	57 750	0
	345 794	**288 045**

Not 11 Lån

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående lån	6 918 324	6 929 992
Årets amortering	-70 008	-11 668
	6 848 316	**6 918 324**

Årsredovisningen beslutades den 29 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Kriss
Ordförande

Andreas Dolk

Daniel Johansson

Maria Holmqvist

Anders Attelind

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

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.05.2026 08:16

SENT BY OWNER:
Maria Selin • 21.05.2026 16:30

DOCUMENT ID:
Bkl9QD5nJze

ENVELOPE ID:
B15XP9hyMl-Bkl9QD5nJze

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning - Vemdalens Kyrkby 43.287 2025.pdf
12 pages

SHA-512:
d6f9a46e7796f3fa392dd708341b7db8e6cfe784994e4fd
07ef6a7f91d1e839cd670556d431441d43fab3b075ccfec
8ce6dcbde8042620ff219962824038e6f3

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. ALEXANDRA INGRID MARIA KRISS	**Signed**	**21.05.2026 17:01**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1980/02/20)**
alexandra.kriss@sgbc.se	Authenticated	21.05.2026 17:01	Low	IP: 84.217.103.238
2. CARL FREDRIK ANDREAS DOLK	**Signed**	**21.05.2026 17:20**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1978/10/16)**
andreas.dolk@gmail.com	Authenticated	21.05.2026 17:19	Low	IP: 95.194.196.106
3. JOHAN DANIEL JOHANSSON	**Signed**	**21.05.2026 18:25**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1973/06/19)**
eradajo@gmail.com	Authenticated	21.05.2026 18:24	Low	IP: 90.231.95.123
4. Maria Elisabet Holmqvist	**Signed**	**21.05.2026 20:32**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1974/10/25)**
maria.holmqvist@hotmail.com	Authenticated	21.05.2026 20:31	Low	IP: 78.73.158.154
5. Nils Anders Gustaf Attelind	**Signed**	**21.05.2026 21:09**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1976/11/17)**
a.attelind@gmail.com	Authenticated	21.05.2026 21:06	Low	IP: 188.151.254.231
6. Jan Daniel Hellström	**Signed**	**22.05.2026 08:16**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1976/07/24)**
daniel.hellstrom@hhrevision.se	Authenticated	22.05.2026 08:15	Low	IP: 185.152.176.24

* 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