

Årsredovisning för

Brf Kungsberget Ski Apartments 2

769639-1726

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungsberget Ski Apartments 2, 769639-1726, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kungsberget Ski Apartments 2 med organisationsnummer 769639-1726 som registrerats hos Bolagsverket 2020-10-23 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som den medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har förvärvat Kungsberg 57:45 (3829 m²) i Sandviken Kommun. Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva bolaget Framhyllan AB som vid köpeavtalets datum ägde fastigheten. Därefter transporterades fastigheten till Bostadsrättsföreningen Kungsberget Ski Apartments 2. Framhyllan AB har likviderats under 2021. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (bolagsombildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Föreningen består utav 20 st lägenheter fördelade på 5 st huskroppar i 2 våningshus, med 4 st lägenheter i varje huskropp. Föreningens adresser är Nedre Ängsvägen 27 A-D, 29 A-D, 31 A-D, 33 A-D och 35 A-D.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos S&P INSURANCE CONSULTING AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 33 medlemmar och vid årets slut 33 medlemmar.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter och lägst noll eller högst tre styrelsesuppleanter. Vid ordinarie föreningsstämma den 2025-05-27 valdes följande medlemmar att utgöra föreningens styrelse:

Henrik Barrdahl, ordförande

Elin Thernelius, ledamot

Nikolaos Fotiadis, ledamot

Hans-Olov Ljung, ledamot

Samtliga ledamöter valdes fram till ordinarie föreningsstämma 2026. Stämman valde även två suppleanter vilka är Fredrik Unogård och Semko Redzic. En befattning som suppleant har under verksamhetsåret varit vakant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit elva protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastigheter som styrelsen arbetar med under året.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Revisor

Föreningens revisor utgörs av Pontus Pihlblad, Pihlblads Group AB.

Valberedning

Föreningsstämman 2025 valde Jon Hällholm att utgöra valberedning fram till ordinarie föreningsstämma 2026.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda styrelsemöten.

Försäljningar

Under året genomfördes inga försäljningar i föreningen.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har fått en stabilare ekonomi och har genomfört en tillfällig avgiftshöjning om 5 000 kr i januari och 5 000 kr i mars 2025. El, fjärrvärme och räntor är några kostnader som sticker ut. Till det kommer framtida kostnader för åtgärdande av icke färdigställda delar i uppförandeentreprenaden (se nedan). Räntan på föreningens två lån har bundits till 2027 och 2028. Ekonomin kommer ändå fortsatt vara en utmaning och framtida avgiftshöjningar och tillfälliga avgiftshöjningar kan därför inte uteslutas. Styrelsen som tillträdde i juni 2025 har fokuserat på att förändra arbetssätt och arbetar med att ta fram förtydliganden i form av styrdokument och rutiner. Detta arbete förväntas fortsätta under 2026. Mycket tid har också lagts på stödmuren, se nedan.

Styrelsen har under året fortsatt utveckla intensiteten i kommunikationen med medlemmarna, bl.a. med regelbunden information via e-post.

Föreningen har tyvärr inte kunnat genomföra några fysiska träffar för medlemmarna under året. Ambitionen är dock att fortsätta ha minst någon organiserad fysisk träff per år, vilket styrelsen bedömer är viktigt då medlemmarna inte vistas kontinuerligt på föreningens fastighet.

Uppföljande besiktning av föreningens fastighet och byggnader, åtgärdsplan och slutbesked

Protokoll från besiktningar från 2023 och 2024 påvisar ett flertal brister till följd av ej slutförd entreprenad och att tidigare entreprenörer gått i konkurs. Styrelsen 2024 färdigställde under 2024 en åtgärdsplan för hur föreningen avser hantera de brister som noterats vid slutbesiktningen. I korthet omfattar planen åtgärder för 2024-2028, därefter bedöms resterande åtgärder kunna hanteras i underhållsplan. Åtgärdsplanen är villkorad av att föreningen hittar en acceptabel finansieringsmodell. Den 16 oktober 2024 beviljade Västra Gästriklands samhällsförvaltning ett slutbesked för bygglov. Slutbeskedet vann laga kraft den 6 november 2024.

Föreningen saknar en långsiktig underhållsplan. Föreningens ambition är att ta fram en sådan när huvuddelen av övriga brister till följd av ej utförd uppförandeentreprenad är omhändertagna.

Projekt med stödmur och dränering

I april 2025 uppmärksammades styrelsen på att det skett erosion i den slänt som finns i fastighetsgränsen mellan föreningen och grannföreningen och problem med avrinning av dagvatten. Efter samverkan mellan styrelserna i båda föreningarna, kontakt med besiktningsmän och entreprenörer, har det konstaterats att det rimligaste och mest hållbara alternativet är att ta bort befintlig vall och upprätta en s.k. stödmur av L-formade betongblock i gränsen mellan fastigheterna. Stödmuren kommer bli ca 160 cm hög. Stödmuren kompletteras med dräneringsrör på båda sidor muren. Medlemmarna i båda föreningarna har beslutat om att åtgärderna ska genomföras och föreningarna kommer dela på kostnaderna. Grannföreningen kommer ta en större del av kostnaderna. Det är upp till respektive förening att lösa finansieringen för muren. Föreningen har därför vid extra stämma den 8 september 2025 beslutat om att genomföra kapitaltillskott utan ändring av andelstal. Föreningarna har jobbat med offerter från fem olika entreprenörer. Beslut om entreprenör kommer tas under 2026.

Åtgärden bedöms kräva bygglov. Ambitionen från styrelserna i båda föreningarna är att finansiering, bygglov och genomförande ska kunna ske under 2026

Beslut om kapitaltillskott

Föreningen har med anledning av behovet av att åtgärda stödmur och dränering under året beslutat om att genomföra ett kapitaltillskott utan ändring av andelstal. Beslut om att genomföra kapitaltillskott utan om 40 000 kr per lägenhet fattades vid extra stämma den 8 september 2025 av mer än 2/3 majoritet av de röstande. Föreningen har ansökt att Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall ska fastställa kapitaltillskottet. Beslut förväntas under 2026

Vinterstormar

I slutet av december drabbades Sverige av stormarna Anna och Johannes. Gästrikland och Kungsberget drabbades hårt, vilket bl.a. medförde två dygn med strömavbrott, hemskickade gäster och att anläggningen stängde ned för att kunna åtgärda skador. Föreningen har inte drabbats av några fysiska skador till följd av stormen. Dock tråkigt för medlemmarna som missade hyresintäkter under en traditionellt viktig period med många besökare.

Personal

Det har inte utgått några arvoden under 2025. Dessa kommer utbetalas under 2026

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	955 200	995 200	918 000	763 068
Resultat efter finansiella poster	-75 350	-163 855	-191 813	-193 643
Soliditet %	76	75	75	75
Avgift (kr/kvm)	1 299	1 299	998	829
Banklån (kr/kvm)	7 926	8 075	8 245	8 415
Sparande (kr/kvm)	212	116	55	
Räntekänslighet	8	8	8	
Energikostnad (kr/kvm)	485	496	371	
Årsavgifternas andel av totala intäkter	82%	78%		

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinssatser	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 900 000		-543 592
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-75 350
Vid årets slut	23 900 000		-618 942

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 618 942, behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	618 942
Summa	618 942

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		955 200	955 200
Övriga rörelseintäkter	2	204 800	264 602
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 160 000</u>	<u>1 219 802</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-566 697	-577 411
Övriga externa kostnader		-168 831	-242 364
Personalkostnader	3	-	-4 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-270 728	-270 728
Summa rörelsekostnader		<u>-1 006 256</u>	<u>-1 095 097</u>
Rörelseresultat		<u>153 744</u>	<u>124 705</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		945	360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 039	-288 920
Summa finansiella poster		<u>-229 094</u>	<u>-288 560</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-75 350</u>	<u>-163 855</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-75 350</u>	<u>-163 855</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-75 350</u>	<u>-163 855</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	30 663 891	30 934 619
Summa materiella anläggningstillgångar		30 663 891	30 934 619
Summa anläggningstillgångar		30 663 891	30 934 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 740	253
Övriga fordringar		-	331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 549	37 199
Summa kortfristiga fordringar		56 289	37 783
Kassa och bank			
Kassa och bank		85 759	62 914
Summa kassa och bank		85 759	62 914
Summa omsättningstillgångar		142 048	100 697
SUMMA TILLGÅNGAR		30 805 939	31 035 316

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Medlemsinsatser		23 900 000	23 900 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-543 592	-379 737
Årets resultat		-75 350	-163 855
Summa fritt eget kapital		-618 942	-543 592
Summa eget kapital		23 281 058	23 356 408
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 155 300	-
Summa långfristiga skulder		7 155 300	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	136 850	7 429 000
Leverantörsskulder		117 490	126 666
Övriga skulder		-	2 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 241	121 124
Summa kortfristiga skulder		369 581	7 678 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 805 939	31 035 316

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-75 350	-163 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	270 728	270 728
	<u>195 378</u>	<u>106 873</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	195 378	106 873
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-18 506	11 855
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-17 177	2 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 695	120 855
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-136 850	-156 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 850	-156 400
Årets kassaflöde	22 845	-35 545
Likvida medel vid årets början	62 913	98 458
Likvida medel vid årets slut	85 758	62 913

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsbokslutet upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2017:3) om årsbokslut.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Extra avgift	200 000	240 000
Avgift för barmarkssäsong	4 800	
Försäkringsersättningar		24 602
Summa	204 800	264 602

Not 3 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har inte utgått.

Not 4 Byggnader och mark

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 746 803	31 746 803
	31 746 803	31 746 803
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-812 184	-541 456
-Årets avskrivning enligt plan	-270 728	-270 728
	-1 082 912	-812 184
Redovisat värde vid årets slut	30 663 891	30 934 619
<i>Anskaffningsvärde värde mark</i>	4 673 910	4 673 910
<i>Anskaffningsvärde värde byggnad</i>	27 072 893	27 072 893
	31 746 803	31 746 803
Taxeringsvärde	13 050 000	13 050 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	6 607 900
	6 607 900

(Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år)

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	7 820 000	7 820 000
Summa ställda säkerheter	7 820 000	7 820 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatt underhåll

Styrelsen tog 2024 fram en åtgärdsplan för föreningen och de brister som konstaterats i samband med besiktningarna. Besiktningsmännen har lämnat en uppskattning av åtgärder för kostnaderna till ett belopp om ca 2 600 000 kr. Åtgärdsplanen handlar bl.a. om att reda ut vad som behöver göras i form av kompletterande besiktningar samt eventuella åtgärder på fastigheten som skulle kunna resultera i följdskador om de inte åtgärdas. Då båda de entreprenörer som anlätades av fastighetsutvecklaren och tidigare representant för styrelsen har gått i konkurs, finns det för närvarande ingen motpart som föreningen kan ställa till svars. Styrelsen undersöker olika möjligheter, bl.a. möjligheter att utöka föreningens lån på fastigheten. Oavsett om föreningen beviljas lån eller inte finns en risk för att detta kan medföra ytterligare kostnader för föreningen och dess medlemmar.

Med anledning av stödmuren kommer det ske en viss omprioritering i befintlig åtgärdsplan. Samtidigt kommer dessa åtgärder resultera i att uppskattade återstående kostnader för föreningen minskar något.

Underskrifter

Digitalt det datum som framgår utav elektronisk underskrift

Henrik Barrdahl
Styrelseordförande

Hans-Olav Ljung
Styrelseledamot

Nikolaos Fotiadis
Styrelseledamot

Elin Thernelius
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår utav elektronisk underskrift

Pontus Pihlblad
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende