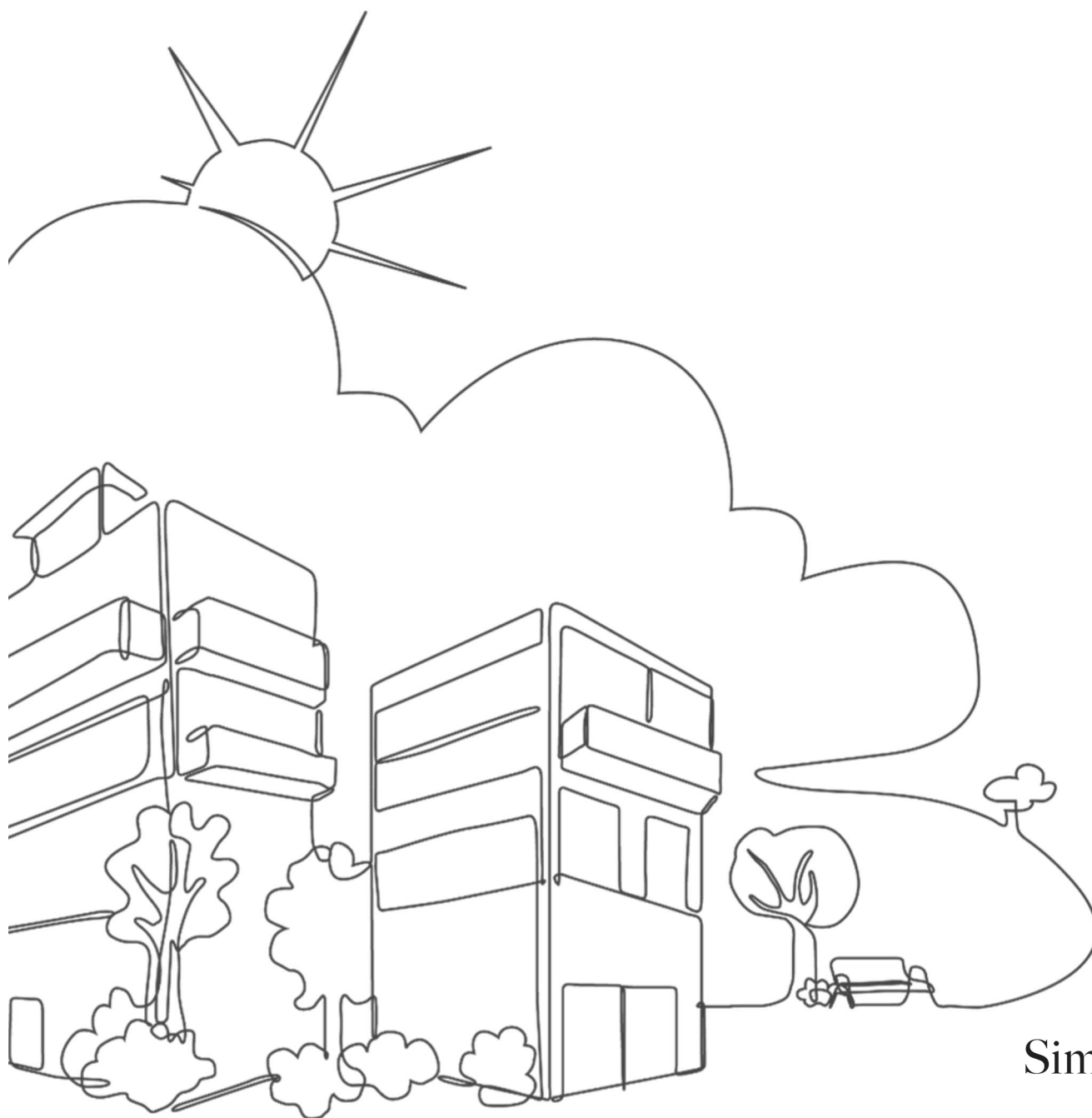


Årsredovisning 2025

Brf Kungsberget Ski Apartments

769637-2403



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsberget Ski Apartments

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
769637-2403	2019	Sandviken

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Gävleborg

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 736 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Johan Konstantin Agu	Ordförande
Johanna Bonsdorff	Styrelseledamot
Caroline Palm Apergi	Styrelseledamot
Baptista Vennix	Suppleant
John Gunnar Eriksson	Suppleant

Valberedning

Jonathan Lindström

Firmateckning

Firma tecknas av styrelse. Firma tecknas var för sig av ledamöterna

Revisorer

Pontus Pihlblad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	884 160	903 911	909 756	508 233
Resultat efter fin. poster	-60 756	-222 186	-12 470	-291 190
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	10 456 000	10 456 000	7 884 000	
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 201	1 299	1 236	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	100,0	98,31	
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 280	7 440	7 600	
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 280	7 440	7 600	
Sparande / kvm totalyta, kr	194	-25	78	
Elkostnad / kvm totalyta, kr	105	158	162	
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	363	395	239	
Energikostnad / kvm totalyta, kr	468	553	401	
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	4,97	5,195	
Räntekänslighet (%)	6,06	5,73	7,31	

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Ett tillfälligt negativt resultat på grund av höga bolånekostnader och ökade säsongskostnader för Kungsberget. Under året har detta löst med en engångsförhöjd vintersäsongens avgift.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	18 400 000	-	-	18 400 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-374 592	-222 186	-	-596 777
Årets resultat	-222 186	222 186	-60 756	-60 756
Eget kapital	17 803 223	0	-60 756	17 742 466

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-596 777
Årets resultat	-60 756
Totalt	-657 534

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-657 534
	-657 534

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	884 160	903 911
Övriga rörelseintäkter		18 823	-1
Summa rörelseintäkter		902 983	903 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-533 374	-597 408
Övriga externa kostnader	7	-38 987	-49 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 424	-203 424
Summa rörelsekostnader		-775 785	-850 462
RÖRELSERESULTAT		127 198	53 448
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-187 954	-275 634
Summa finansiella poster		-187 954	-275 634
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-60 756	-222 186
ÅRETS RESULTAT		-60 756	-222 186

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 13	23 242 892	23 446 316
Summa materiella anläggningstillgångar		23 242 892	23 446 316
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 242 892	23 446 316
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 040	3 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	59 415	39 196
Summa kortfristiga fordringar		63 455	43 176
Kassa och bank			
Kassa och bank		98 978	82 963
Summa kassa och bank		98 978	82 963
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		162 433	126 139
SUMMA TILLGÅNGAR		23 405 325	23 572 455

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 400 000	18 400 000
Summa bundet eget kapital		18 400 000	18 400 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-596 777	-374 592
Årets resultat		-60 756	-222 186
Summa fritt eget kapital		-657 534	-596 777
SUMMA EGET KAPITAL		17 742 466	17 803 223
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	5 358 080	5 475 840
Leverantörsskulder		92 796	71 028
Övriga kortfristiga skulder		27 860	3 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	184 123	218 384
Summa kortfristiga skulder		5 662 859	5 769 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 405 325	23 572 455

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	127 198	53 448
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	203 424	203 424
	330 622	256 872
Erlagd ränta	-204 330	-291 531
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	126 292	-34 659
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 279	-32 911
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 763	116 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133 776	48 468
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	294 400
Amortering av lån	-117 760	-412 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-117 760	-117 760
ÅRETS KASSAFLÖDE	16 016	-69 292
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	82 963	152 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	98 978	82 963

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsberget Ski Apartments är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	884 160	899 680
Övriga intäkter	0	4 231
Summa	884 160	903 911

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	-1
Avbrottsersättning el	18 823	0
Summa	18 823	-1

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 233
Summa	0	2 233

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	77 099	115 975
Uppvärmning	267 258	290 726
Summa	344 357	406 701

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 716	26 626
Kabel-TV	65 017	62 682
Bredband	0	2 320
Samfällighet	96 284	96 846
Summa	189 017	188 474

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden	6 250	12 500
Ekonomisk förvaltning	29 824	33 277
Övriga förvaltningskostnader	2 913	3 853
Summa	38 987	49 630

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	187 498	275 133
Övriga räntekostnader	456	501
Summa	187 954	275 634

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 177 851	24 177 851
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 177 851	24 177 851
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-731 535	-528 111
Årets avskrivning	-203 424	-203 424
Utgående ackumulerad avskrivning	-934 959	-731 535
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 242 892	23 446 316
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 835 035</i>	<i>3 835 035</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 376 000	9 376 000
Taxeringsvärde mark	1 080 000	1 080 000
Summa	10 456 000	10 456 000

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 823	0
Försäkringspremier	6 980	6 780
Kabel-TV	25 800	24 960
Förvaltning	7 812	7 456
Summa	59 415	39 196

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	3,016 %	5 358 080	5 475 840
Summa			5 358 080	5 475 840
Varav kortfristig del			5 358 080	5 475 840

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 769 280 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	12 564	5 379
Kabel-TV	0	10 356
Utgiftsräntor	45 149	61 525
Förutbetalda avgifter/hyror	120 160	120 160
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 714
Beräknat revisionsarvode	6 250	6 250
Summa	184 123	218 384

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 888 000	5 888 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-17.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Karl Johan Konstantin Agu
Ordförande

Caroline Palm Apergi
Styrelseledamot

Johanna Bonsdorff
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Pontus Pihlblad
Revisor