

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget

Org.nr. 769639-6998

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget

Org.nr. 769639-6998

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder (bostadsrättslägenheter) åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har sitt säte i Sandviken.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kungsberg 57:11-14. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Folksam mäklad genom Söderberg & Partners.

Byggnader och andra ytor

Bostadslägenheterna i föreningens 4 st hus fördelas enligt följande:

Lägenhetstyp	Antal
Lägenheter 85 m2	16
Lägenheter 56 m2	16
Totalt	32

Bredbands- och TV-abonnemang ingår i månadsavgiften för samtliga lägenheter.

Fastigheternas tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll ska årligen ske med ett belopp som anges i föreningens ekonomiska plan och därefter i separat underhållsplan enligt föreningens stadgar. Föreningens underhållsplan upprättades juni 2021 översyn planerades och extern firma anlätades under 2025 för att ta fram en uppdaterad plan per februari 2026. Avsättning till fond för yttre underhåll uppgår till 125 tkr/år. Avsättning för fond för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital, i balansräkningen.

En OVK-besiktning ägde rum i november 2024 med godkänt resultat för 31 av 32 lägenheter. Åtgärd för godkännande för lägenhet med anmärkning genomfördes under mars 2025. Föreningen har under 2025 bytt ut flera cirkulationspumpar till uppvärmningssystemen, räknas som normalt slitage då de har en livslängd på cirka 10 år. Översyn har även genomförts av termostaterna till elementen i samtliga lägenheter, trasiga termostater har byts ut.

Medlemsinformation

Föreningen har 56 medlemmar. Två överlåtelse har skett under 2025. Primär kommunikationskanal för föreningens medlemmar är en applikation som heter Boappa. På BRF Skidan i Kungsberget egna sida delas väsentlig information om föreningen och dialog hållas mellan medlemmar och styrelsen m.m. Om någon medlem skulle vilja involvera sig och hjälpa till med någonting i föreningen eller har synpunkter på styrelsens arbete ta gärna kontakt via Boappa.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter, varmed styrelsen under året haft följande sammansättning:

Åsa Nolte Bergholm, Ordförande (tidigare Ledamot)

Cecilia Jordal, Ledamot

Johan Wagneryd, Ledamot

Samtliga ledamöter valdes fram till ordinarie föreningsstämma 2026. Stämman valde även 2 suppleanter vilka är Jonas Fridman och Peter Engström. Samtliga valda på 1 år.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastigheter som styrelsen arbetar med under året.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-21.

Revisor

Föreningens revisor utgörs av Felix Enoksson, Er Revision i Gävle AB.

Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget

Org.nr. 769639-6998

Valberedning

Föreningsstämman 2025 valde Elin Strid och Mikael Norström till att utgöra valberedning fram till ordinarie föreningsstämma 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med föreningsstämman så etablerades 3 olika arbetsgrupper med fokus på fastigheterna, laddstolpar och föreningens ekonomi med fokus på omförhandling av lån.

I november 2024 installerades 32 laddstolpar i anslutning till föreningens fastigheter. Föreningen erhöll bidrag från naturskyddsverket för 50% av installationskostnaden vilket motsvarar 360 tkr under juni 2025. Överskott vid elbilladdningen går till föreningen.

Föreningens ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen har under året (och föregående år) skötts av ER Revision. Föreningens firma tecknas av styrelsen av ledamöter var och en för sig, dock har styrelsen valt att ha en process där samtliga kostnader godkänns två i förening.

Under 2023 genomfördes ett kapitaltillskott från medlemmarna för att stärka likviditeten samt för att amortera 25 % av de räntebärande skulderna. 4 medlemmar valde att istället låna hela eller delar av kapitaltillskottet av föreningen och reverser ställdes ut med löpande ränta. Under 2025 har avbetalningsplaner upprättats för 2 medlemmar och viss återbetalning har genomförts vilket innebär att lån till medlemmar har minskat under 2025.

Utöver det har elkostnaderna från och med Q2 2023 fakturerats till medlemmarna för att minska föreningens utsatthet vid fluktuation på elmarknaden.

Per december 2025 ser föreningens finansiering ut enligt följande:

- Lån om 4,6 mkr - löpande (3-månaders bindningstid) med räntesats 3,15%
- Lån om 4,6 mkr - 2 års bindningstid med räntesats 2,76% (löper till 2026-12-01)
- Lån om 4,6 mkr - 4 års bindningstid med räntesats 2,90% (löper till 2028-12-01)

Den refinansiering som genomfördes under slutet av 2024 har givit fullt utslag under 2025. Föreningens räntekostnader minskade med över 200 tkr jämfört med föregående år.

Styrelsen har därutöver löpande kontakt med banken för att säkerställa lägsta möjliga ränta. Då föreningen har en låg skuldsättning relativt andra liknande föreningar; har vi tills vidare beslutat att inte göra någon löpande amortering. På så sätt säkerställs en god likviditet.

Föreningens säte är Sandviken.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 669 911	1 677 328	1 612 582	1 353 645
Resultat efter finansiella poster	-677 236	-919 959	-766 127	-574 002
Soliditet (%)	76,95	77,18	77,49	69,70
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	600	600	715	600
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	81	100	100
Skuldsättning (kr/kvm)	6 170	6 187	6 187	8 510
Sparande (kr/kvm)	18	-27	-37	43
Räntekänslighet (%)	9,72	8,32	8,66	13,90
Energikostnad (kr/kvm)	321	307	234	258

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2256 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2256 kvadratmeter.

Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget

Org.nr. 769639-6998

Upplysning vid förlust

Föreningen visar underskott för räkenskapsåret 2025. Kassaflödet har dock varit positivt under 2025 och föreningens har kunnat bära löpande kostnader och tillskott har erhållit dels via återbetalning av lån från medlemmar och bidrag från naturvårdsverket. Styrelsens har arbetat aktivt de senaste åren med att stärka förstärka föreningens ekonomi vilket gett resultat under 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	51 072 000	0	375 000	25 101 003	-27 781 521
Avskrivning på uppskrivet belopp	0	0	0	-259 000	259 000
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			125 000		-125 000
Årets resultat					-677 236
Belopp vid årets utgång	51 072 000	0	500 000	24 842 003	-28 324 757

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-27 647 521
Årets resultat	-677 236
	-28 324 757
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	125 000
Balanseras i ny räkning	-28 449 757
	-28 324 757

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget

Org.nr. 769639-6998

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 669 911	1 677 328
Övriga rörelseintäkter		30 754	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 700 665	1 677 328
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 232 505	-1 243 767
Personalkostnader		-58 799	-58 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-718 051	-694 281
Summa rörelsekostnader		-2 009 355	-1 996 548
Rörelseresultat		-308 690	-319 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter		45 722	27 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 268	-628 115
Summa finansiella poster		-368 546	-600 739
Resultat efter finansiella poster		-677 236	-919 959
Resultat före skatt		-677 236	-919 959
Årets resultat		-677 236	-919 959

Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget
Org.nr. 769639-6998

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	59 641 342	60 200 852
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 038 269	1 555 357
Summa materiella anläggningstillgångar		60 679 611	61 756 209
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	5	649 362	709 362
Summa finansiella anläggningstillgångar		649 362	709 362
Summa anläggningstillgångar		61 328 973	62 465 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		155 676	124 284
Övriga fordringar		5	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 320	65 528
Summa kortfristiga fordringar		223 001	189 865
Kassa och bank			
Kassa och bank		936 806	522 738
Summa kassa och bank		936 806	522 738
Summa omsättningstillgångar		1 159 807	712 603
SUMMA TILLGÅNGAR		62 488 780	63 178 174

Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget

Org.nr. 769639-6998

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 072 000	51 072 000
Uppskrivningsfond	6	24 842 003	25 101 003
Fond för yttre underhåll		500 000	375 000
Summa bundet eget kapital		76 414 003	76 548 003
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 647 521	-26 861 562
Årets resultat		-677 236	-919 959
Summa fritt eget kapital		-28 324 757	-27 781 521
Summa eget kapital		48 089 246	48 766 482
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 644 000	9 300 000
Summa långfristiga skulder		4 644 000	9 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 276 000	4 656 000
Leverantörsskulder		115 852	77 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		363 682	377 848
Summa kortfristiga skulder		9 755 534	5 111 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 488 780	63 178 174

Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget

Org.nr. 769639-6998

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-308 690	-319 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		718 051	694 281
Erhållen ränta mm		45 722	27 376
Erlagd ränta		-414 268	-628 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		40 815	-225 678
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-31 392	7 714
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 744	36 664
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		38 008	-91 699
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-14 166	76 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 521	-196 236
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	-720 220
Bidrag för installationer		358 547	0
Återbetalning av lån från utomstående	5	60 000	55 546
Kassaflöde från investeringsverksamheten		418 547	-664 674
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	0
Amortering långfristiga lån		-36 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-36 000	0
Förändring av likvida medel		414 068	-860 910
Likvida medel vid årets början		522 738	1 383 648
Likvida medel vid årets slut		936 806	522 738

Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget

Org.nr. 769639-6998

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Inventarier, verktyg och installationer

10

Not 2 Övriga externa kostnader**2025****2024**

Elkostnader

330 984

284 709

Värme

393 942

409 683

Snöröjning, områdeskostnader

192 564

193 692

Kabel-tv

49 920

49 920

Arrendekostnader

5 206

3 135

Fastighetskostnader

87 648

114 413

Bredband

55 680

57 196

Försäkringar

47 047

51 299

Redovisningskostnader

47 297

53 720

Bankkostnad

5 125

4 224

Övriga kostnader

17 092

21 776

1 232 505

1 243 767

Not 3 Byggnader och mark**2025-12-31****2024-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

36 026 902

36 026 902

Utgående anskaffningsvärden

36 026 902

36 026 902

Ingående avskrivningar

-927 053

-626 543

Årets avskrivningar

-300 510

-300 510

Utgående avskrivningar

-1 227 563

-927 053

Ingående uppskrivningar

25 101 003

25 360 003

Årets avskrivningar på uppskrivet belopp

-259 000

-259 000

Utgående uppskrivningar

24 842 003

25 101 003

Redovisat värde

59 641 342

60 200 852

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**2025-12-31****2024-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

1 943 964

1 223 744

Försäljningar/utrangeringar

0

720 220

Omklassificeringar

-358 547

0

Utgående anskaffningsvärden

1 585 417

1 943 964

Ingående avskrivningar

-388 607

-253 836

Årets avskrivningar

-158 541

-134 771

Utgående avskrivningar

-547 148

-388 607

Redovisat värde

1 038 269

1 555 357

Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag
ingår med redovisat anskaffningsvärde

358 547

Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget

Org.nr. 769639-6998

NOTER

Not 5	Andra långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	709 362	764 908
	Reglerade fordringar	-60 000	-55 546
	Utgående anskaffningsvärden	649 362	709 362
	Redovisat värde	649 362	709 362
Not 6	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	25 101 003	25 360 003
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-259 000	-259 000
	Belopp vid årets utgång	24 842 003	25 101 003
Not 7	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	4 644 000	9 300 000
		4 644 000	9 300 000
	Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån.		
Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 500 000	28 500 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget

Org.nr. 769639-6998

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-

Åsa Nolte Bergholm

Cecilia Jordal

Johan Wagneryd

Min revisionsberättelse har lämnats den mars 2026.

Felix Enoksson

Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 2025 Brf Skidan.pdf
Checksumma: 113c06d27d0e73981860a156096537047f35f3c2bb645bc69c6718893987b1b1
Skickad: 2026-03-26 kl 09:26

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ÅSA NOLTE BERGHOLM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-29 kl 23:38



Digitalt signerad av: CECILIA JORDAL
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-30 kl 12:44



Digitalt signerad av: HANS JOHAN WAGNERDYD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-30 kl 14:45

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2026.



Digitalt signerad av: FELIX ENOKSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-30 kl 14:46

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>