

Årsredovisning för

# Brf Kungsberget Ski Apartments 2

769639-1726

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungsberget Ski Apartments 2, 769639-1726, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### 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 m<sup>2</sup>) 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 under verksamhetsåret likviderats. 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 Ångsvägen 27 A-D, 29 A-D, 31 A-D, 33 A-D och 35 A-D.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Gävleborg.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året arbetat med stämningens sökna från konkursboet Fagerheim Dalarna AB för uteblivna betalningar från tidigare styrelsen i föreningen. Det har tagit mycket av våra resurser i styrelsen gällande att hantera stämningen mot oss tillsammans med advokat Inga-Lill Staffansson och Henrik Barndahl som tillträdde styrelsen som ledamot efter årsmötet.

Samtidigt har det uppstått ökade kostnader för el, fjärrvärme, besiktning, samfälligheten och löpande arbete etc. Som tur är beviljades föreningen sökt elstöd på 41 388kr under 2023.

Det har under verksamhetsåret 2023 skett 0 stycken försäljningar. Under 2023 har vi med relativt kort varsel behövt ta in extra insättningar och gjort en avgiftshöjning till 3980kr/månad för att klara de ökade ekonomiska utgifterna.

Vi i styrelsen var utarbetade 2022 då arbetsbördan var orimligt hög och på årsmötet 2023 godkände medlemmarna en kompensation framåt på ett halvt prisbelopp (26 250kr) att fritt fördela inom styrelsen. Detta var nödvändigt för att styrelsen skulle känna sig motiverade och uppskattade att fortsätta. 2023 har vi nått en god överblick och kanaler för kommunikation i föreningen och tack vare en väl genomförd besiktning tillsammans med professionella besiktningsmän har vi bra underlag för en kommande åtgärdsplan. Vi sparade in ca 60% av kostnaderna tack vare ett bra samarbete med alla medlemmar och att vi gjorde flera av besiktningsmomenten med hjälp av styrelsen.

Prognosen är att vi 2024 kommer höja avgiften eller ta in en högre insättning då kostnaderna fortsatt öka och vissa åtgärder uppdragats efter besiktningen. Ett av våra två lån som har en rörlig ränta steg till 4.99% under 2023. Vi band elen på 119 öre under vinterhalvåret för att inte kostnaderna skulle skena iväg, med en återblick hade det varit mer gynnsamt att köra på en rörlig kostnad då det endast var några få dagar vi gick över 119 öre under säsongen 23/24.

### Tvist med konkursbo

Under året har föreningen fortsatt att hantera den tvistemålsprocess mot tidigare entreprenörs konkursbo som inleddes 2022. Bakgrunden till processen är en tvist om ett avtal som föreningens fastighetsutvecklare, i egenskap av representant för föreningens styrelse, ingick med dåvarande entreprenören nära inpå entreprenörens konkurs. Tvisten gäller ett krav på föreningen om 2 137 500 kr jämte samt ersättning för konkursboets rättegångskostnader. Föreningen har anlitat advokat för att föra föreningens talan. Styrelsen har också lagt ned mycket tid på att ta fram underlag och stötta advokaten. Målet drivs vid Gävle tingsrätt (Mål T 13408-22). En muntlig förberedelse skulle ägt rum den 22 augusti 2023, men ställdes in med kort varsel. Därefter har förlikningsförhandlingar förts med konkursförvaltaren.

### Uppföljande besiktning av föreningens fastighet och byggnader

Under hösten 2023 har styrelsen med stöd av professionella besiktningsmän. Det konstaterades då att den besiktning som genomfördes under ledning av fastighetsutvecklaren i egenskap av representant för föreningens styrelse under 2021 och 2022 hade väldigt många brister, bl.a. att det inte genomförts någon slutbesiktning av lägenheterna 29 A-D och heller inte utvändigt. Dessutom har medlemmarna i hus 27, 31, 33 och 35 uppmärksammat att det finns vissa brister. Med stöd av besiktningsman konstaterades att det dels skulle göras en uppföljande besiktning invändigt av lägenheterna 27 A-D, 31 A-D, 33 A-D och 35 A-D, dels en slutbesiktning av lägenheterna 29 A-D invändigt och en slutbesiktning av mark och byggnader utvändigt. Slutbesiktningen utvändigt kunde inte fullföljas helt p.g.a. snö. Protokoll från dessa besiktningar påvisar ett flertal brister och styrelsen har börjat arbeta med en åtgärdsplan för hur föreningen ska hantera detta.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	918 000	763 068	16 448
Resultat efter finansiella poster	-191 813	-193 643	5 720
Soliditet %	75	75	46
Avgift (kr/kvm)	998	829	680
Banklån (kr/kvm)	8 245	8 415	8 500
Sparande (kr/kvm)	55		
Räntekänslighet	8		
Energikostnad (kr/kvm)	371		

### Förändringar i eget kapital

	Medlemsinssatser	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 900 000		-187 924
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-191 813
<b>Vid årets slut</b>	<b>23 900 000</b>		<b>-379 737</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 379 737, behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	379 737
<b>Summa</b>	<b>379 737</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		918 000	763 068
Övriga rörelseintäkter		71 388	10 067
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>989 388</b>	<b>773 135</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-453 007	-383 347
Övriga externa kostnader		-157 740	-105 711
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-270 728	-270 728
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-881 475</b>	<b>-759 786</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>107 913</b>	<b>13 349</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		851	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 577	-207 097
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-299 726</b>	<b>-206 992</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-191 813</b>	<b>-193 643</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-191 813</b>	<b>-193 643</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-191 813</b>	<b>-193 643</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	31 205 347	31 476 075
Summa materiella anläggningstillgångar		31 205 347	31 476 075
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		31 205 347	31 476 075
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		23 800	35 022
Övriga fordringar		20 334	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 504	9 811
Summa kortfristiga fordringar		49 638	44 833
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		98 458	156 110
Summa kassa och bank		98 458	156 110
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		148 096	200 943
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		31 353 443	31 677 018

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Medlemsinsatser</b>		23 900 000	23 900 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-187 924	5 720
Årets resultat		-191 813	-193 643
Summa fritt eget kapital		-379 737	-187 923
<b>Summa eget kapital</b>		23 520 263	23 712 077
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 714 500	3 870 900
Summa långfristiga skulder		3 714 500	3 870 900
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 870 900	3 870 900
Leverantörsskulder		116 818	116 692
Skatteskulder		-	1 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 962	104 969
Summa kortfristiga skulder		4 118 680	4 094 041
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		31 353 443	31 677 018

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-191 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	270 728
	78 915
Betald skatt	-1 480
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>77 435</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 805
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	23 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>95 787</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-156 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-156 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-60 613</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>156 111</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>95 498</b>



## 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 Personal

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

### Not 3 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 746 803	28 664 756
-Nyanskaffningar		3 082 047
	<u>31 746 803</u>	<u>31 746 803</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-270 728	
-Årets avskrivning enligt plan	-270 728	-270 728
	<u>-541 456</u>	<u>-270 728</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>31 205 347</u></b>	<b><u>31 476 075</u></b>
<i>Anskaffningsvärde värde mark</i>	4 673 910	4 673 910
<i>Anskaffningsvärde värde byggnad</i>	27 072 893	27 072 893
	<u>31 746 803</u>	<u>31 746 803</u>
Taxeringsvärde	9 760 000	9 760 000

#### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		5 473 303
Omklassificeringar		-5 473 303
Redovisat värde vid årets slut		-

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	6 803 400
	<b>6 803 400</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
<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
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 820 000</b>	<b>7 820 000</b>

##### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

#### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

##### Tvist med konkursbo

Målet är inte avgjort och förlikningsförhandlingar med konkursförvaltaren fortsätter. Gävle tingsrätt har kallat till en ny muntlig förberedelse i målet den 10 april 2024. Styrelsen fortsätter stötta advokaten i ärendet. Styrelsen kan inte lämna några garantier för utfallet i målet och det kan medföra utökade kostnader för föreningen och dess medlemmar.

##### Fortsatt underhåll

Styrelsen fortsätter att arbeta med att ta fram en åtgärdsplan för föreningen och de brister som konstaterats i samband med besiktningarna. Besiktningsmannen har lämnat en uppskattning av åtgärder för kostnaderna till ett belopp om 2 345 000 kr. Ett förslag på åtgärder för 2024 och övergripande för 2025, kommer presenteras vid föreningens årsstämma den 28 maj 2024. 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, men det finns en risk för att detta kan medföra ytterligare kostnader för föreningen och dess medlemmar.

## Underskrifter

Digitalt det datum som framgår utav elektronisk underskrift

Daniel Brodecki  
Styrelseordförande

Hans-Olav Ljung  
Styrelseledamot

Nikolaos Fotiadis  
Styrelseledamot

Henrik Barrdahl  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår utav elektronisk underskrift

Pontus Philblad  
Revisor

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

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 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