

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Staven i Kungsberget

769636-9490

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staven i Kungsberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, väsentliga händelser och året i föreningen

Verksamheten består av ett privatbostadsföretag, d v s en äkta bostadsrättsförening. Föreningen bildades 2019 och äger fastigheten Sandviken Kungsberg 57:9 med tillhörande byggnad bestående av 8 bostadslägenheter, vilka upplåtits för fritidsboende. Föreningen ingår i två olika samfälligheter, dels en vägsamfällighet dels samfälligheten för Kungsbergets fritidsområde.

Flera boenden har etablerats under året i Kungsberget, totalt ökade antalet enheter med 16% från föregående säsong. Beläggning och bokningsläget har vid skrivande stund ökat jämfört med föregående år med ca 22%. En hel del nyheter i skidområdet har lanserats under året. I Björnbuseländ har systemet utökats med en ny backe samt ett vinterlandskap i anknötning till Björnbuseländ vid parkeringen med grillkåtor, träd och förbättrad mysig miljö. Även en permanent pulkbacke har etablerats i området. Stefans Backe har fått en ny funpark med roliga linjer, hopp, velodromer och terrängvägar. För de som inte vill använda den stora Funparken finns nu en minipark i slutet av Sara Hector backen.

Under året har styrelsen fört fortsatta dialoger med fastighetsägaren till Åhus D, för att resonera om ett eventuellt sammangående, och även ett fysiskt möte har ägt rum i Kungsberget med representanter från de två föreningarna. Styrelsen har sedan tidigare gjort bedömningen att det finns fördelar att gå samman och bilda en större gemensam bostadsrättsförening. Detta grundar sig bland annat på att styrelsen uppmärksammat att bankerna ofta visat sig ovilliga att låna ut pengar vid förvärv av bostadsrätter i mindre föreningar vilket kan försvåra eventuella försäljningar av bostäderna. Styrelsen ser även skalfördelar i förhandling av diverse avtal, samt möjligheten att dela på arbetsbördan i en styrelse. Dialog kommer fortgå under 2024, och förhoppningsvis hamna i skarpt läge för en fusion.

Styrelsen har närvarat som representanter för föreningen på årsmöte gällande samfälligheten Kungsbergets fritidsområde. Vägsamfälligheten erbjöd endast fysisk närvaro på årsstämman varför ingen av styrelseledamöterna hade möjlighet att närvara vid densamma.

Under året har åtta styrelsemöten genomförts, varav ett par stycken för att diskutera status med Åhus D. Samtliga styrelseledamöter har närvarat vid dessa möten.

Taxeringsvärde uppgick vid ingången av 2023 till 5 512 000 kronor .

Föreningen har sitt säte i Sandviken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	485	403	400
Resultat efter finansiella poster	-33	-66	18
Soliditet (%)	70,6	70,2	69,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	860	714	710
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-7 138	-7 152	-7 349
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-7 138	-7 152	-7 349
Sparande per kvm (kr/kvm)	181	122	271
Räntekänslighet (%)	-8,3	-10,0	-10,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	119	204	53
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,7	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-358 094
årets förlust	-32 513
	-390 607
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	59 000
i ny räkning överföres	-449 607
	-390 607

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	485 043	402 974
Övriga rörelseintäkter		6 360	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		491 403	402 974
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-230 056	-277 809
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-134 875	-134 875
Summa rörelsekostnader		-364 931	-412 684
Rörelseresultat		126 472	-9 710
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 048	-56 381
Summa finansiella poster		-158 985	-56 381
Resultat efter finansiella poster		-32 513	-66 091
Resultat före skatt		-32 513	-66 091
Årets resultat		-32 513	-66 090

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	13 213 149	13 348 024
Summa materiella anläggningstillgångar		13 213 149	13 348 024
Summa anläggningstillgångar		13 213 149	13 348 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23	-40
Summa kortfristiga fordringar		23	-40
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		220 131	197 397
Summa kassa och bank		220 131	197 397
Summa omsättningstillgångar		220 154	197 357
SUMMA TILLGÅNGAR		13 433 303	13 545 381

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 576 000	9 576 000
Fond för yttre underhåll		292 000	233 000
Summa bundet eget kapital		9 868 000	9 809 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-358 094	-174 005
Årets resultat		-32 513	-125 089
Summa fritt eget kapital		-390 607	-299 094
Summa eget kapital		9 477 393	9 509 906
Långfristiga skulder			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 865 790	3 922 750
Summa långfristiga skulder		3 865 790	3 922 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		80 120	111 000
Leverantörsskulder		0	1 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	0
Summa kortfristiga skulder		90 120	112 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 433 303	13 545 381

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-32 513	-66 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		134 875	134 875
Betald skatt		-63	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		102 299	68 825
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av leverantörsskulder		-1 725	0
Förändring av kortfristiga skulder		-20 880	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		79 694	68 825
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-56 960	-111 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-56 960	-111 000
Årets kassaflöde		22 734	-42 175
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		197 397	239 571
Likvida medel vid årets slut		220 131	197 396

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1%

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-485 043	-402 976
	-485 043	-402 976

I föreningens årsavgifter ingår 127 820kr för värme och el.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 487 525	13 487 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 487 525	13 487 525
Ingående avskrivningar	-539 501	-404 626
Årets avskrivningar	-134 875	-134 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-674 376	-539 501
Mark	400 000	400 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	400 000	400 000
Utgående redovisat värde	13 213 149	13 348 024
Taxeringsvärden byggnader	4 960 000	4 960 000
Taxeringsvärden mark	552 000	552 000
	5 512 000	5 512 000
Bokfört värde mark	400 000	400 000
	400 000	400 000

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 545 310	3 478 750
	3 545 310	3 478 750

Ny amorteringsplan from 2023.

Karin Enochson

Mats Siljeholm

Anette Mülbach

Min revisionsberättelse har lämnats