

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget

Org.nr. 769639-6998

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	10

# 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 Trygg-Hansa mäklad genom Söderberg & Partners.

#### Byggnader och andra ytor

Bostadslägenheterna i föreningens 4 st hus fördelas enligt följande:

Lägenhetstyp	Antal
Lägenheter 85 m <sup>2</sup>	16
Lägenheter 56 m <sup>2</sup>	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 första underhållsplan upprättades juni 2021. Avsättning till fond för yttre underhåll uppgår till 125 tkr/år.

En OVK-besiktning var planerad till 2023 men har skjutits på till det kommande året. Finns plan på underhållsarbete av stuprännor för att säkra avrinning av vatten från taken under 2024 men i övrigt finns i dagsläget inga planerade underhållsåtgärder av större karaktär. Utredning kring möjlighet att installera lappstolpar i anslutning till föreningens fastigheter har inletts och finns även i planen att se över status på föreningens tvättmaskiner. Avsättning för fond för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital, i balansräkningen.

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 59 medlemmar och vid årets slut 57 medlemmar. 6 överlåtelse har skett under 2023.

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-31, varmed styrelsen under året haft följande sammansättning:

Åsa Nolte Bergholm, Ordförande (tidigare Ledamot)

Cecilia Jordal, Ledamot

Eivor Larsson, Ledamot

Maria Nolte Bergholm, Ordförande t.o.m 2023-05-31

Albin Clarstierna, Ledamot t.o.m 2023-03-31 (utträde ur föreningen p.g.a försäljning av lägenhet)

Samtliga ledamöter valdes fram till ordinarie föreningsstämma 2024. Stämman valde även 3 suppleanter vilka är Jonas Fridman, Johan Wagneryd och Alexander Jordal. Samtliga valda på 1 år.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastigheter som styrelsen arbetar med under året.

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.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Föreningsstämman 2023 valde Elin Strid och Jenny Engström till att utgöra valberedning fram till ordinarie föreningsstämma 2024.

# Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget

Org.nr. 769639-6998

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren arbetade styrelsen fram ett förslag till uppdaterade stadgar, dels för att kunna utöka antalet ledamöter i styrelsen, möjliggöra digitala stämmor och att förlänga tiden för motioner till föreningsstämma. Beslut om uppdaterade stadgar togs på en extrastämma 2023-05-05 samt ordinarie stämma 2023-05-31.

För att hantera kraftigt ökade kostnader så sammankallades föreningens medlemmar vid ett flertal tillfällen under våren 2023 och innan sommaren fattades beslut om att medlemmarna skulle erlägga tillskott till föreningen för att stärka ekonomin. Beslutet inkluderade möjlighet att ha en revers till föreningen på hela eller delar av tillskottet. Per 1 september 2023 erlades tillskott till föreningen om total 5 507 tkr. Föreningen har ställt ut 4 revers som totalt uppgår till 765 tkr med ränta STIBOR + 4%, räntan betalas per månad och räntenivån regleras enligt avtal årligen.

För att hantera kraftigt ökade kostnader innan kapitaltillskottet, beslutade styrelsen om att genomföra en avgiftshöjning med 25%, vilken implementerades från och med mars 2023 denna höjning återgick till ursprungsläget efter att tillskott erlagts vilket var en del av beslutet. Dessutom fattade styrelsen beslut om att bryta ut elanvändningen ur avgiften. Elkostnaderna har fördelats ut baserat på kvm och lägenhetsandel från och med april 2023, utgångspunkten är att faktureringen sker per kvartal men slogs ihop under Q2 och Q3 2023.

I slutet av 2023 amorterades lån om 4644 tkr för att motverka de kraftigt ökade kostnaderna för finansiering. Föreningen har då ett lån på 4644 tkr med 3-månaders ränta och resterande del av lånet, om 9312 tkr, har varit bundet på 2 år som löper ut per 1 dec 2024 då samtliga lån, om 13 956 tkr, kommer att omförhandlas.

I december 2023 så introducerade styrelsen en ny primär kommunikationskanal för föreningens medlemmar vilket är en applikation som heter Boappa. Samtliga medlemmar har bjudits in till BRF Skidan i Kungsberget egna sida där väsentlig information kommer att delas till medlemmar, dialog kan hållas mellan medlemmar och styrelsen m.m. Sidan kommer fortsatt utvecklas under 2024.

Under året har vi haft en sammankomst för föreningens medlemmar på plats i Kungsberget. Det är trevligt att åter kunna träffas fysiskt och få tillfälle att umgås. Styrelsen strävar efter att varje år kunna anordna sådana tillfällen för föreningens medlemmar.

Avslutningsvis, 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 eller styrelsebrfskidan@gmail.com.

## Föreningens ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen har under året (och föregående år) skötts av ER Revision.

Föreningens säte är Sandviken.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 612 582	1 353 645	112 800
Resultat efter finansiella poster	-766 127	-574 002	-25 945 430
Soliditet (%)	77,49	69,70	69,65
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715	600	600
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	100
Skuldsättning (kr/kvm)	6 187	8 510	8 510
Sparande (kr/kvm)	-37	43	9
Räntekänslighet (%)	8,66	13,90	170,21
Energikostnad (kr/kvm)	234	258	25

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar underskott för räkenskapsåret 2023. Styrelsen har haft med det i beräkningarna och har redan genomfört flera åtgärder för att förbättra föreningens ekonomi framledes. Under 2023 genomfördes ett kapitaltillskott från medlemmarna för att stärka likviditeten samt för att amortera 25 % av de räntebärande skulderna. Utöver det har elkostnaderna från och med Q2 2023 fakturerats till ut per lägenhet baserat på medlemsandel för att minska föreningens utsatthet vid fluktuation på elmarknaden och det gjordes en tillfällig höjning av avgiften som återgick efter att kapital erlagts.

**Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget**

Org.nr. 769639-6998

Styrelsen har därutöver löpande kontakt med banken för att säkerställa lägsta möjliga ränta.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	44 800 000	0	125 000	25 619 003	-26 363 435
Kapitaltillskott	6 272 000	0	0	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			125 000		-125 000
Årets resultat					-766 127
Belopp vid årets utgång	51 072 000	0	250 000	25 619 003	-27 254 562

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-26 229 435
Årets resultat	-766 127
	<u>-26 995 562</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond enl ekonomisk plan	125 000
Balanseras i ny räkning	-27 120 562
	<u>-26 995 562</u>

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**

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 612 582	1 353 645
Övriga rörelseintäkter		47 524	4 048
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 660 106</b>	<b>1 357 693</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-955 423	-967 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-681 884	-671 884
Övriga rörelsekostnader		0	-27 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 637 307</b>	<b>-1 666 201</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 799</b>	<b>-308 508</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-789 096	-265 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-788 926</b>	<b>-265 494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-766 127</b>	<b>-574 002</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-766 127</b>	<b>-574 002</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-766 127</b>	<b>-574 002</b>

**Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget**

Org.nr. 769639-6998

**BALANSRÄKNING**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	60 760 362	61 319 872
Inventarier, verktyg och installationer	4	969 908	1 092 282
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 730 270</b>	<b>62 412 154</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	5	764 908	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>764 908</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 495 178</b>	<b>62 412 154</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		131 998	141 196
Övriga fordringar		4 928	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 317	168 954
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>234 243</b>	<b>310 150</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 383 648	659 571
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 383 648</b>	<b>659 571</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 617 891</b>	<b>969 721</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 113 069</b>	<b>63 381 875</b>

**Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget**

Org.nr. 769639-6998

**BALANSRÄKNING**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 072 000	44 800 000
Uppskrivningsfond	6	25 360 003	25 619 003
Fond för yttre underhåll		250 000	125 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 682 003</b>	<b>70 544 003</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-26 229 435	-25 789 433
Årets resultat		-766 127	-574 002
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-26 995 562</b>	<b>-26 363 435</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 686 441</b>	<b>44 180 568</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	9 312 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 312 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 956 000	9 504 000
Leverantörsskulder		169 543	75 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		301 085	310 141
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 426 628</b>	<b>9 889 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 113 069</b>	<b>63 381 875</b>

**Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget**

Org.nr. 769639-6998

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		22 799	-308 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		681 884	698 884
Erhållen ränta mm		170	0
Erlagd ränta		-789 096	-265 494
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-84 243</b>	<b>124 882</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		9 198	-141 196
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		66 709	150 549
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		94 377	-189 405
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-9 056	276 569
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>76 985</b>	<b>221 399</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	-100 000
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	573 000
Revers Kapitaltillskott	5	-764 908	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-764 908</b>	<b>473 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda medlemsinsatser		6 272 000	0
Amortering långfristiga lån		-4 860 000	-384 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 412 000</b>	<b>-384 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>724 077</b>	<b>310 399</b>
Likvida medel vid årets början		659 571	349 172
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 383 648</b>	<b>659 571</b>



**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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	10

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Elkostnader	244 286	356 800
Värme	285 479	223 652
Snöröjning, områdeskostnader	177 643	167 355
Kabel-tv	49 920	49 606
Arrendekostnader	2 850	2 850
Fatisghetskostnader	20 126	7 198
Konsultkostnader	17 219	
Bredband	45 813	68 535
Försäkringar	45 705	42 502
Redovisningskostnader	52 051	47 291
Bankkostnad	3 057	2 106
Övriga kostnader	11 274	-578
	<u>955 423</u>	<u>967 317</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	<u>36 026 902</u>	<u>36 026 902</u>
Utgående anskaffningsvärden	36 026 902	36 026 902
Ingående avskrivningar	-326 033	-25 523
Årets avskrivningar	<u>-300 510</u>	<u>-300 510</u>
Utgående avskrivningar	-626 543	-326 033
Ingående uppskrivningar	25 619 003	25 878 003
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-259 000</u>	<u>-259 000</u>
Utgående uppskrivningar	<u>25 360 003</u>	<u>25 619 003</u>
Redovisat värde	60 760 362	61 319 872

<b>Not 4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 223 744	1 123 744
Inköp	<u>0</u>	<u>100 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	1 223 744	1 223 744
Ingående avskrivningar	-131 462	-19 088
Årets avskrivningar	<u>-122 374</u>	<u>-112 374</u>
Utgående avskrivningar	<u>-253 836</u>	<u>-131 462</u>
Redovisat värde	969 908	1 092 282

**Bostadsrättsföreningen Skidan i Kungsberget**

Org.nr. 769639-6998

**NOTER**

<b>Not 5</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Tillkommande fordringar	764 908	0
	Utgående anskaffningsvärden	764 908	0
	Redovisat värde	764 908	0

<b>Not 6</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	25 619 003	25 900 000
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-259 000	-280 997
	Belopp vid årets utgång	25 360 003	25 619 003

<b>Not 7</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Förfaller mellan 2 och 5 år	0	9 312 000
		0	9 312 000

Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån.

**Övriga noter****Not 8** Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sandviken  
den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Åsa Nolte Bergholm  
Ordförande

Cecilia Jordal

Eivor Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Felix Enoksson  
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

## 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 2023 Brf Skidan.pdf  
**Checksumma:** e1a0286f79b305e4931100adff280421a7fe9d915a47a654c2fc401b847b3f7a  
**Skickad:** 2024-05-09 kl 22:47

### Underskrift av årsredovisningen



**Digitalt signerad av:** CECILIA JORDAL  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-05-09 kl 22:57



**Digitalt signerad av:** EIVOR LARSSON  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-05-10 kl 10:12



**Digitalt signerad av:** ÅSA NOLTE BERGHOLM  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-05-13 kl 17:49

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2024.



**Digitalt signerad av:** FELIX ENOKSSON  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-05-14 kl 07:47

## 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>