

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget

Org.nr. 769640-6938

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 Terrassen 2 Kungsberget

Org.nr. 769640-6938

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 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.

Medlemmarna tillträdde bostadsrätterna i slutet av augusti 2023.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har sitt säte i Sandviken.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kungsberg 57:86. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Byggnader och andra ytor

Bostadslägenheterna består av 24 stycken lägenheter á 49 kvadratmeter.

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.

Föreningen är ansluten till Kungsbergets fritidsområdes samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar vägar och vatten i Kungsberget vilket omfattar vatten och avloppsnät och drift och underhåll av vägar inklusive snöröjning.

Avsättning till fond för yttre underhåll uppgår till 18 633 sek.

Något fastställbart underhållsbehov utöver sedvanligt löpande underhåll bedöms därför inte föreligga under prognosperioden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-31, varmed styrelsen under året haft följande sammansättning:

Henrik Dackefors, Ordförande

Fredrik Wennerstrand, Ledamot

Emelie Dackefors, Ledamot

Frida Wennerstrand, Suppleant

Samtliga ledamöter valdes fram till ordinarie föreningsstämma 2024.

Revisor

Föreningens revisor utgörs av Rasmus Regnér

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året färdigställt byggnationen av bostadsrätterna. Medlemmarna tillträdde bostadsrätterna under slutet av augusti 2023.

Föreningen har under räkenskapsåret erhållit ett kapitaltillskott om 690 000 kr från bostadsutvecklaren HDFW Holding AB.

Kapitaltillskottet har erhållits i syfte att delvis bestrida föreningens räntekostnader, vilka kostnader konstaterats vara högre jämfört med vad som antecknades i kostnadskalkylen

Föreningens ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen har under året skötts av Er Revision i Gävle AB.

Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget

Org.nr. 769640-6938

Flerårsöversikt

Nyckeltalen för årsavgifter, sparande samt energikostnader är beräknade utifrån perioden från och med bostadsrättshavarna tillträdde bostadsrätterna och till och med den 31 december 2023. Mot den bakgrunden är nyckeltalen inte helt rättvisande jämfört med om föreningen hade haft en 12 månaders period med intäkter och kostnader att lägga till grund för beräkningen av nyckeltalen

Nyckeltalet för räntekänsligheten har beräknats utifrån 12 månaders intäkter för att ge en mer rättvisande bild.

	2023	2021/2022
Nettoomsättning	403 128	0
Resultat efter finansiella poster	-534 926	-11 002 608
Soliditet (%)	67,79	neg.
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	330	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96%	
Skuldsättning (kr/kvm)	11 940	
Sparande (kr/kvm)	-374	
Räntekänslighet (%)	12,65	
Energi kostnad (kr/kvm)	120	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1176 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Verksamheten har under året gått med förlust.

En stor förklaring till det är att det endast är 4 månader som föreningen haft intäkter samtidigt som räntekostnaderna avser hela året. Utöver detta belastas resultaträkningen med avskrivningar. Avskrivningen är ingen post som påverkar likviditeten.

För att täcka kostnaderna har det gjorts ett kapitaltillskott. Med detta kapitaltillskott gör styrelsen bedömningen att avgifterna inte behöver höjas under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	0	0	0	11 250 000	-11 252 608
Ökning av insatskapital	30 840 000				
Kapitaltillskott	690 000	0	0	0	0
Avskrivning uppskrivningsfond	0	0	0	-39 760	39 760
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			18 633		-18 633
Årets resultat					-534 926
Belopp vid årets utgång	31 530 000	0	18 633	11 210 240	-11 766 407

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-11 231 481
Årets resultat	-534 926
	<hr/>
	-11 766 407

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-11 766 407
	<hr/>
	-11 766 407

Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget

Org.nr. 769640-6938

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

Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget

Org.nr. 769640-6938

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-12-15 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		403 128	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>403 128</u>	<u>0</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-192 071	-2 608
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-153 018	0
Summa rörelsekostnader		<u>-345 089</u>	<u>-2 608</u>
Rörelseresultat		58 039	-2 608
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		58 320	-11 250 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-651 285	0
Summa finansiella poster		<u>-592 965</u>	<u>-11 250 000</u>
Resultat efter finansiella poster		-534 926	-11 252 608
Resultat före skatt		-534 926	-11 252 608
Årets resultat		<u>-534 926</u>	<u>-11 252 608</u>

Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget

Org.nr. 769640-6938

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	44 440 030	23 607 338
Summa materiella anläggningstillgångar		44 440 030	23 607 338
Summa anläggningstillgångar		44 440 030	23 607 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 831	0
Övriga fordringar		398 320	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 476	0
Summa kortfristiga fordringar		443 627	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		828 557	316
Summa kassa och bank		828 557	316
Summa omsättningstillgångar		1 272 184	316
SUMMA TILLGÅNGAR		45 712 214	23 607 654

Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget

Org.nr. 769640-6938

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 530 000	0
Uppskrivningsfond		11 210 240	11 250 000
Fond för yttre underhåll		18 633	0
Summa bundet eget kapital		<u>42 758 873</u>	<u>11 250 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 231 481	0
Årets resultat		-534 926	-11 252 608
Summa fritt eget kapital		<u>-11 766 407</u>	<u>-11 252 608</u>
Summa eget kapital		30 992 466	-2 608
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	13 759 200	0
Summa långfristiga skulder		<u>13 759 200</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		282 240	0
Leverantörsskulder		517 914	585 262
Övriga skulder		0	23 025 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 394	0
Summa kortfristiga skulder		<u>960 548</u>	<u>23 610 262</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 712 214	23 607 654

Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget

Org.nr. 769640-6938

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-12-15 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		58 039	-2 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		153 018	0
Erlagd ränta		-651 285	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -440 228	<hr/> -2 608
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-26 831	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-416 796	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-67 348	585 262
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-22 864 606	23 025 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -23 815 809	<hr/> 23 607 654
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	-20 985 710	-12 357 338
Försäljning av andelar i koncernföretag		58 320	-11 250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -20 927 390	<hr/> -23 607 338
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		31 530 000	0
Upptagna långfristiga lån		13 759 200	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		282 240	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 45 571 440	<hr/> 0
Förändring av likvida medel		828 241	316
Likvida medel vid årets början		316	0
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 828 557	<hr/> 316

Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget

Org.nr. 769640-6938

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.

Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Not 2 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

23 607 338

0

Inköp

20 985 710

12 357 338

Uppskrivning

0

11 250 000

Utgående anskaffningsvärden

44 593 048

23 607 338

Årets avskrivningar

-153 018

0

Utgående avskrivningar

-153 018

0

Redovisat värde

44 440 030

23 607 338

Taxeringsvärden

Mark

3 145 000

0

Byggnader

5 800 000

0

8 945 000

0

Not 3 Uppskrivningsfond

2023-12-31

2022-12-31

Belopp vid årets ingång

11 250 000

0

Årets uppskrivning

0

11 250 000

Avskrivning på uppskrivet belopp

-39 760

0

Belopp vid årets utgång

11 210 240

11 250 000

Not 4 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Förfaller mellan 2 och 5 år

13 759 200

0

13 759 200

0

Föreningens lån är bundet till 2026-09-01 med en ränta på 5,04.

Not 5 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

14 112 000

0

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sandviken

Henrik Dackefors

Fredrik Wennerstrand

Emelie Dackefors

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Rasmus Regnér

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.