

ÅRSREDOVISNING
2023-09-01 – 2024-08-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SUNDSKANALEN NR 1 I HUDIKSVALL
769636-9060

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Noter
Sid 11	Noter till resultaträkning
Sid 12	Noter till balansräkning
Sid 13	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sundskanalen nr 1 i Hudiksvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2018-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-12.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan extra föreningsstämma 2024-09-10:

Lena Månström Bergqvist	Ordförande
Anders Berglund	Ledamot
Karl Göran Höj	Ledamot
Kalle Lindqvist	Ledamot
Åsa Ramkvist Lehnberg	Ledamot

Sara Frick	Suppleant
Åke Lindgren	Suppleant

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-28.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun	Värdeår
Hudiksvall Strand 4:3	2022	Hudiksvall	Ej fastställt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt, två lokaler med hyresrätt samt en gästlägenhet omfattande totalt 5 188 kvm.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Lillskär Produktion AB gick i konkurs under räkenskapsåret, den 1 juli 2024 och det framkom att man tagit stora lån med osunda krediter utan att informera medlemmarna. Den största kreditgivaren Hälsinglands Sparbank krävde sittande styrelsens avgång och att den skulle ersättas av en medlemsstyrd styrelse.

Underhållsplan

Fastigheten är nyproducerad och inget underhåll förväntas de fem till tio första åren.

Underhållsplan kommer att upprättas när behov uppstår.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemsandelar i föreningen är 69 st. Av dessa har 5 överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 70 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 10 september hölls en extra föreningsstämma där sittande styrelsen avgick, vilken bestod av endast två personer, Ledamot Tore Berglund VD och suppleant Patric Sandberg Helenius. En ny medlemstyrd styrelse valdes med 5 ledamöter. Därefter började det tunga arbetet att reda ut alla ekonomiska förhållanden som inte var kända av medlemmarna. Lillskär produktion AB hade belånat Strand 4:3 med flera osunda krediter och fakturaköpsbelåning förutom bottenlån i Hälsinglands sparbank. Det här även uppdagats en stark misstanke att ombildningen av en affärslokal som nyttjas av Kattvikskajens Schweizeri och konditori inte har gått rätt till. Medlemmarna har inte informerats och har inte röstat i frågan, andelstalet har inte räknats om och det har inte registrerats hos Boverket. Arbetet att utreda frågan fortsätter tillsammans med föreningens advokat Hans Andersson, Kaiding advokatbyrå. Den 6:e december lyckades BRF Sundskanalens styrelse efter bifall av medlemmarna träffa en uppgörelse med Hälsinglands sparbank och uppta nya lån till fördelaktig marknadsmässig ränta på 5 år och i och med det kunna lösa de ofördelaktiga krediterna hos Bizcap och Factoringgruppen. Detta tryggar föreningens fortlevnad och möjliggör en bättre ekonomi med positivt kassaflöde. Föreningen har även beslutat att hyra ut gästlägenheten på långtidsuthyrning för att få tillskott i föreningens kassa. Styrelsen jobbar även med att marknadsföra vår andra affärslokal som är färdigställ och ska upplåtas som 1, alt 2-3 hyresrätter.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023-2024	2022-2023	2022-2021	2021-2020	2020-2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	645*	*	-	-	-
Årsavgifts andel i % av total intäkt	89,8	-	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	18 012	-	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	18 012	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	27,9	-	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	-417	-	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	280	-	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	3 514	1 338	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 039	-810	0	0	0
Soliditet (%)	61,1	58,3	0	0	0

*Inflytt under året. Sedan 2025-01-01 är årsavgiften per kvm 951 kr/kvm.

Upplysning vid förlust

Föreningens byggherre har ej lyckats omplacera lån vilket lett till höga räntekostnader. Detta har även lett till byggherrens egen konkurs. Styrelsen har nu lyckats placera lånen och har tillsammans med kreditgivarna en plan för att föreningens framtid och fortlevnad.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 145 000		-810 200	158 334 800
Medlemsinsatser	4 289 500			4 289 500
Disposition av föregående års resultat:		-810 200	810 200	0
Årets resultat			-2 039 029	-2 039 029
Belopp vid årets utgång	163 434 500	-810 200	-2 039 029	160 585 271

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-810 200
årets förlust	-2 039 029
	-2 849 229
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 849 229
	-2 849 229

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

RESULTATRÄKNING

		2023-2024	2022-2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 513 620	1 337 695
Summa rörelseintäkter		3 513 620	1 337 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 004 843	-290 752
Övriga externa kostnader		-273 145	-119 968
Summa rörelsekostnader		-2 277 988	-410 720
Rörelseresultat		1 235 632	926 475
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 559	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 282 220	-1 737 175
Summa finansiella poster		-3 274 661	-1 737 175
Resultat efter finansiella poster		-2 039 029	-810 200
Resultat före skatt		-2 039 029	-810 200
Årets resultat		-2 039 029	-810 200

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	38 585 600	38 585 600
Summa materiella anläggningstillgångar		38 585 600	38 585 600
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		38 610 600	38 610 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		67 773	273 070
Övriga fordringar		223 871 116	232 026 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 593	42 709
Summa kortfristiga fordringar		224 040 482	232 342 213
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		333 977	653 573
Summa kassa och bank		333 977	653 573
Summa omsättningstillgångar		224 374 459	232 995 786
SUMMA TILLGÅNGAR		262 985 059	271 606 386

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 434 500	159 145 000
Summa bundet eget kapital		163 434 500	159 145 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-810 200	0
Årets resultat		-2 039 029	-810 200
Summa fritt eget kapital		-2 849 229	-810 200
Summa eget kapital		160 585 271	158 334 800
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	88 134 722	85 750 000
Leverantörsskulder		231 211	81 925
Skatteskulder		40 000	0
Övriga skulder		11 510 771	25 500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 483 084	1 939 661
Summa kortfristiga skulder		102 399 788	113 271 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 985 059	271 606 386

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 (K2).

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudentäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital 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.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2023-2024	2022-2023
Årsavgifter bostäder	3 153 855	1 147 896
Övriga debiterade avgifter	359 765	189 799
	3 513 620	1 337 695

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 3 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	38 585 600	38 585 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 585 600	38 585 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	38 585 600	38 585 600
Bokfört värde byggnader	0	0
Bokfört värde mark	38 585 600	38 585 600
	38 585 600	38 585 600

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
	25 000	25 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	108 000 000	108 000 000
	108 000 000	108 000 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Hälsinglands sparbank	64 634 722	65 750 000
Byggnadskreditiv Tessin	0	20 000 000
Bizcap AB	11 500 000	0
Gerhard Dal	10 000 000	0
FCM Fastigheter AB	2 000 000	0
	88 134 722	85 750 000

Denna handling har signerats med elektronisk underskrift

Lena Månström Bergqvist
Ordförande

Anders Berglund
Ledamot

Karl Göran Höj
Ledamot

Kalle Lindqvist
Ledamot

Åsa Ramkvist Lehnberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats med elektronisk underskrift

Johan Larsson
Revisor