

Årsredovisning för

Brf Kungsberget Ski Apartments 2

769639-1726

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungsberget Ski Apartments 2, 769639-1726, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 m²) 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 likviderats under 2021. 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 Ängsvägen 27 A-D, 29 A-D, 31 A-D, 33 A-D och 35 A-D.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos S&P INSURANCE CONSULTING AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 33 medlemmar och vid årets slut 33 medlemmar.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter och lägst noll eller högst tre styrelsesuppleanter. Vid ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2024 valdes följande medlemmar att utgöra föreningens styrelse:

Henrik Barrdahl, ordförande

Veronica Blom, ledamot

Nikolaos Fotiadis, ledamot

Hans-Olov Ljung, ledamot

Samtliga ledamöter valdes fram till ordinarie föreningsstämma 2025. Stämman valde även tre suppleanter vilka är Fredrik Unogård, Semko Redzic och Elin Thernelius.

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

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Revisor

Föreningens revisor utgörs av Pontus Pihlblad, Pihlblads Group AB.

Valberedning

Föreningsstämman 2024 valde Johan Lundin och Elin Thernelius att utgöra valberedning fram till ordinarie föreningsstämma 2025.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda styrelsemöten.

Försäljningar

Under året genomfördes inga försäljningar i föreningen.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har under året kunnat avsluta processen med tidigare entreprenörs konkursbo och genomfört slutbesiktning av hela fastigheten. Föreningen har en ansträngd ekonomi och har genomfört en tillfällig avgiftshöjning om 12 000 kr i maj månad 2024. El, fjärrvärme och räntor är några kostnader som sticker ut. Till det kommer framtida kostnader för åtgärdande av icke färdigställda delar i entreprenaden. Ekonomin kommer fortsätta vara en utmaning och framtida avgiftshöjningar och tillfälliga avgiftshöjningar kan därför inte uteslutas.

Styrelsen som tillträdde i juni 2024 har fokuserat på att förändra arbetssätt och arbetar med att ta fram förtydliganden i form av styrdokument och rutiner. Detta arbete förväntas fortsätta under 2025. Mycket tid har också lagts på att ta fram de nya stadgarna.

Styrelsen har under året utvecklat intensiteten i kommunikationen med medlemmarna.

Två stycken fysiska träffar kombinerat med samkväm har också genomförts i samband med extrastämmorna. Ambitionen är att fortsätta ha minst två fysiska träffar per år, vilket styrelsen bedömer är viktigt då medlemmarna inte vistas kontinuerligt på föreningens fastighet.

Registrerad arbetsgivare

Föreningen har under året registrerats som arbetsgivare hos Skatteverket med rätt att betala ut lön för säsongsanställda. Detta för att föreningen ska kunna betala ut arvode till styrelsen.

Ändring av stadgar

Föreningen har under året antagit nya stadgar för föreningen. Beslut om att anta de nya stadgarna fattades vid extra stämmor den 28 september och den 10 december 2024. Stadgarna kommer registreras hos Bolagsverket under första kvartalet 2025.

Avslutad 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. Parterna nådde en överenskommelse genom en förlikning som innebar att föreningen kvittar de krav som konkursboet hade mot icke färdigställda byggnadsarbeten och att parternas förehavanden därmed är slutligen reglerade. Målet avgjordes vid Gävle tingsrätt den 26 juni 2024, då förlikningen stadfästes genom dom (Mål T 13408-22). Domen vann laga kraft den 17 juli 2024. Detta innebär att föreningen endast behövde betala sina egna rättegångskostnader och att ärendet kan läggas till handlingarna.

Uppföljande besiktning av föreningens fastighet och byggnader, åtgärdsplan och slutbesked

Färdigställande av slutbesiktning har gjorts under året och i juni 2024 genomfördes den sista delen av slutbesiktningen, avseende tak på byggnader och dagvattenssystem på fastigheten. Protokoll från samtliga besiktningar påvisar ett flertal brister. Styrelsen har under 2024 färdigställt en åtgärdsplan för hur föreningen avser hantera de brister som noterats vid slutbesiktningen. I korthet omfattar planen åtgärder för 2024-2028, därefter bedöms resterande åtgärder kunna hanteras i underhållsplan.

Åtgärdsplanen är villkorad av att föreningen hittar en acceptabel finansieringsmodell.

På grund av att det funnits brister i slutförandet av entreprenaden, har föreningen endast beviljats ett interimistiskt (tillfälligt) slutbesked för bygglovet. Föreningen har under 2024 gett in protokoll från slutbesiktning och åtgärdsplanen till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Den 16 oktober beviljade Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning ett slutbesked. Slutbeskedet vann laga kraft den 6 november 2024. Åtgärderna enligt åtgärdsplanen måste dock fortfarande genomföras. Hur finansieringen ska ske är oklart och något föreningen får jobba vidare med. Genomförd slutbesiktning och ett lagakraftvunnet slutbesked har dock varit ett villkor för att bankerna ens ska kunna diskutera en utökning av föreningens lån.

Personal

Arvoden för helår för verksamhetsåret 2023 har utgått med 999 kr till ordförande och ordinarie styrelseledamöter och 499 kr till suppleanter, totalt 5 493 kr.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 195 200	918 000	763 068	16 448
Resultat efter finansiella poster	-163 855	-191 813	-193 643	5 720
Soliditet %	75	75	75	46
Avgift (kr/kvm)	1 299	998	829	680
Banklån (kr/kvm)	8 075	8 245	8 415	8 500
Sparande (kr/kvm)	-	55		
Räntekänslighet	6	8		
Energikostnad (kr/kvm)	496	371		

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinssatser	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 900 000		-379 737
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-163 855
Vid årets slut	23 900 000		-543 592

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 543 592, behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	543 592
Summa	543 592

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 195 200	918 000
Övriga rörelseintäkter		24 602	71 388
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 219 802	989 388
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-577 411	-453 007
Övriga externa kostnader		-242 364	-157 740
Personalkostnader	2	-4 594	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-270 728	-270 728
Summa rörelsekostnader		-1 095 097	-881 475
Rörelseresultat		124 705	107 913
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		360	851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 920	-300 577
Summa finansiella poster		-288 560	-299 726
Resultat efter finansiella poster		-163 855	-191 813
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-163 855	-191 813
Skatter			
Årets resultat		-163 855	-191 813

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	30 934 619	31 205 347
Summa materiella anläggningstillgångar		30 934 619	31 205 347
Summa anläggningstillgångar		30 934 619	31 205 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		253	23 800
Övriga fordringar		331	20 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 199	5 504
Summa kortfristiga fordringar		37 783	49 638
Kassa och bank			
Kassa och bank		62 914	98 458
Summa kassa och bank		62 914	98 458
Summa omsättningstillgångar		100 697	148 096
SUMMA TILLGÅNGAR		31 035 316	31 353 443

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Medlemsinsatser		23 900 000	23 900 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-379 737	-187 924
Årets resultat		-163 855	-191 813
Summa fritt eget kapital		-543 592	-379 737
Summa eget kapital		23 356 408	23 520 263
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	-	3 714 500
Summa långfristiga skulder		-	3 714 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	7 429 000	3 870 900
Leverantörsskulder		126 666	116 818
Övriga skulder		2 118	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		121 124	130 962
Summa kortfristiga skulder		7 678 908	4 118 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 035 316	31 353 443

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01-</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-163 855	-191 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	270 728	270 728
	106 873	78 915
Betald skatt	-	-1 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	106 873	77 435
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11 855	-4 805
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 127	23 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120 855	95 787
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-156 400	-156 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 400	-156 400
Årets kassaflöde	-35 545	-60 613
Likvida medel vid årets början	98 458	156 110
Likvida medel vid årets slut	62 913	95 497

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:

Anläggningstillgångar	År
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 utgått.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 746 803	31 746 803
	31 746 803	31 746 803
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-541 456	-270 728
-Årets avskrivning enligt plan	-270 728	-270 728
	-812 184	-541 456
Redovisat värde vid årets slut	30 934 619	31 205 347
<i>Anskaffningsvärde värde mark</i>	4 673 910	4 673 910
<i>Anskaffningsvärde värde byggnad</i>	27 072 893	27 072 893
	31 746 803	31 746 803
Taxeringsvärde	13 050 000	9 760 000

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	6 647 000
	6 647 000

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 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<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
Summa ställda säkerheter	7 820 000	7 820 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatt underhåll

Styrelsen har tagit fram en åtgärdsplan för föreningen och de brister som konstaterats i samband med besiktningsmännen. Besiktningsmännen har lämnat en uppskattning av åtgärder för kostnaderna till ett belopp om ca 2 600 000 kr. Åtgärdsplanen handlar bl.a. om att reda ut vad som behöver göras i form av kompletterande besiktningsrapporter samt eventuella åtgärder på fastigheten som skulle kunna resultera i följdskador om de inte åtgärdas. Då både de entreprenörer som anlitades 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, bl.a. möjligheter att utöka föreningens lån på fastigheten. Oavsett om föreningen beviljas lån eller inte finns en risk för att detta kan medföra ytterligare kostnader för föreningen och dess medlemmar.

Underskrifter

Digitalt det datum som framgår utav elektronisk underskrift

Henrik Barrdahl
Styrelseordförande

Hans-Olav Ljung
Styrelseledamot

Nikolaos Fotiadis
Styrelseledamot

Veronica Blom
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår utav elektronisk underskrift

Pontus Philblad
Revisor

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende