

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Staven i Kungsberget

769636-9490

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staven i Kungsberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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, dvs 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 och dels samfälligheten för Kungsbergets fritidsområde.

Tack vare gynnsamt väder med ihållande köldperiod från slutet av november kunde Kungsberget öppna rekordmånga nedfarter till säsongstart i december 2023. Säsongen startade 15 december och stängde 7 april. Tillväxten av boendegäster fortsätter positivt i Kungsberget. Antalet bokade gästnätter för hela Kungsberget ökade med 20 % jämfört med föregående säsong, vilket gör det till en rekordsäsong rent försäljningsmässigt. Det strategiska arbetet med fortsatt tillväxt är alltså prioriterat i Kungsberget.

Under året har styrelsen gjort förändringar i att dela upp betalning av månadsavgift och el & värme separat från varandra från februari 2024. Detta för att bättre återspegla betalning av de faktiska el- och värmekostnaderna i rätt period över året. Arbetet med att genomföra en fusion med Åhus D, har fortgått och planen är att det ska genomföras under 2025. Föreningen tog beslut på att fusionen ska genomföras med bakgrund av de fördelar vi har av att en större bostadsrättsförening kring förhandling av lån, kostnader för administration av ekonomi samt tillgång till fler ägare som kan representeras i styrelsen.

Styrelsen har närvarat som representanter för föreningen på årsmöte gällande samfälligheten Kungsbergets fritidsområde. Styrelsen har haft 5 möten under året, varav några möten varit kopplade till pågående sammanslagningen med Åhus D.

Föreningen har sitt säte i Sandviken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	475	485	403
Resultat efter finansiella poster	-143	-33	-66
Soliditet (%)	70,5	70,6	70,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	841	860	714
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 996	7 138	7 152
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 996	7 138	7 152
Sparande per kvm (kr/kvm)	-15	181	122
Räntekänslighet (%)	8,3	8,3	10,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	337	227	254
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	98,7	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	-390 607
årets förlust	-143 178
	-533 785
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-533 785
	-533 785

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	474 546	485 043
Övriga rörelseintäkter		0	6 360
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		474 546	491 403
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-281 383	-230 056
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-134 875	-134 875
Summa rörelsekostnader		-416 258	-364 931
Rörelseresultat		58 288	126 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 467	-159 048
Summa finansiella poster		-201 467	-158 985
Resultat efter finansiella poster		-143 179	-32 513
Resultat före skatt		-143 179	-32 513
Årets resultat		-143 178	-32 513

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	13 078 274	13 213 149
Summa materiella anläggningstillgångar		13 078 274	13 213 149
Summa anläggningstillgångar		13 078 274	13 213 149
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 708	0
Summa kortfristiga fordringar		4 731	23
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		155 883	220 131
Summa kassa och bank		155 883	220 131
Summa omsättningstillgångar		160 614	220 154
SUMMA TILLGÅNGAR		13 238 888	13 433 303

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 576 000

9 576 000

Fond för yttre underhåll

292 000

292 000

Summa bundet eget kapital

9 868 000

9 868 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-390 607

-358 094

Årets resultat

-143 178

-32 513

Summa fritt eget kapital

-533 785

-390 607

Summa eget kapital

9 334 215

9 477 393

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

3 785 670

3 865 790

Summa långfristiga skulder

3 785 670

3 865 790

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

80 120

80 120

Leverantörsskulder

16 995

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21 888

10 000

Summa kortfristiga skulder

119 003

90 120

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 238 888

13 433 303

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-143 178

-32 513

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

134 875

134 875

Betald skatt

0

-63

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-8 303

102 299

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 708

0

Förändring av leverantörsskulder

16 995

-1 725

Förändring av kortfristiga skulder

11 888

-20 880

Kassaflöde från den löpande verksamheten

15 872

79 694

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-80 120

-56 960

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-80 120

-56 960

Årets kassaflöde

-64 248

22 734

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

220 131

197 397

Likvida medel vid årets slut

155 883

220 131

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-474 548	-485 043
	-474 548	-485 043

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 487 525	13 487 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 487 525	13 487 525
Ingående avskrivningar	-674 376	-539 501
Årets avskrivningar	-134 875	-134 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-809 251	-674 376
Mark	400 000	400 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	400 000	400 000
Utgående redovisat värde	13 078 274	13 213 149
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 465 190	3 545 310
	3 465 190	3 545 310

Stefan Widlund
Ordförande

Anette Mülbach

Jennie Jackson

Min revisionsberättelse har lämnats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staven i Kungsberget

Org.nr 769636-9490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staven i Kungsberget för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Staven i Kungsberget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Staven i Kungsberget för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Staven i Kungsberget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina

uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.