

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen

Kungsberget Ski Apartments 3

769639-7491

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsberget Ski Apartments 3, org.nr 769639–7491, avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2024. Nedan följer en sammanställning av föreningens verksamhet och väsentliga händelser under året samt efter räkenskapsårets utgång.

Föreningens ändamål och fastighetsbestånd

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 29 mars 2021 och klassificeras som en äkta bostadsrättsförening. Dess primära ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom upplåtelse av bostäder med bostadsrätt i föreningens fastighet. Föreningen äger fastigheten Kungsberg 57:52 i Järbo, omfattande sju tvåvåningshus med sammanlagt 28 lägenheter belägna på Nedre Ängsvägen 37–49. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Gävleborg, vilket innebär att försäkringsskyddet motsvarar återanskaffningsvärdet.

Styrelsens sammansättning och möten

Under 2024 genomfördes 24 protokollförda styrelsemöten, samtliga via digital plattform. Närvaron var genomgående god.

Styrelsen 1 januari – 19 juni 2024

Ordförande: Cia Lamvert
Kassör: Alexandra Hammar

Sekreterare: Kristoffer Örstadius
Suppleant: Annette Darbom

Styrelsen fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 19 juni 2024

Ordförande: Tomas Stjärnenfall
Kassör: Alexandra Hammar

Sekreterare: Kristoffer Örstadius
Suppleant: Ellen Winter Norling

Förändringar i styrelsens sammansättning efter räkenskapsåret

Ordinarie ledamot Alexandra Hammar avgick den 18 juli 2025. Suppleanten Ellen Winter Norling inträdde då i dennes ställe som tjänstgörande suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och avgifter

Föreningen avslutade under våren samarbetet med tidigare redovisningsbyrå och bytte ekonomisystem från Fortnox till Visma. Kassören erhåller istället ett arvode för att sköta den löpande ekonomin.

Likviditet och kapitalstruktur

Föreningen har under året haft ansträngd likviditet, främst på grund av kostnader för att lösa ett ofördelaktigt lån samt kostnader för en vattenskada. Vid årsskiftet översteg förfallna leverantörsfakturer tillgängliga likvida medel, vilket föranledde införandet av kvartalsvis debitering av medlemsavgifter, vilken beslutades vid extrastämma i december 2024.

Låneomläggning

Ett tidigare lån om 11 592 000 kr med räntesats 6,25 % hos Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget löstes efter förlikning i mars 2024. Förlikningen medförde en dröjsmålsränta om 250 000 kr samt juridiska kostnader om 51 056 kr. Finansieringen ersattes av ett nytt lån om 11 820 000 kr hos Handelsbanken, hälften med rörlig ränta 3,95% och hälften med bunden ränta 4,05%, vilket sänker ränterisken och förbättrar kassaflödet.

Resultatpåverkande engångsposter

Till följd av beslutet att bokföra uttag som återbetalning av skulden enligt årsredovisningen 2022 har skulden till Framstötten AB om 4 601 500 kr tagits upp per balansdagen. Samtidigt har motsvarande anskaffningsvärden, fakturer från Korsnäs Trähus och Wikers Plåt, aktiverats. Uttag om 3 400 000 kr under 2023 har klassificerats som amortering och en nedskrivning på 1 201 500 kr betraktas som kompensation för leverantörsfakturer som föreningen själv erlagt. Övriga uttag utan underlag har redovisats som fordran och skrivits ned. Justeringarna tydliggör balansrelationerna; årets resultat belastas med -717 010 kr.

Avgifts och insatsförändringar

- Månadsavgift: Höjdes i maj 2024 från 3 480 kr till 3 980 kr.
- Efter balansdagen: Styrelsen beslutade den 13 april 2025 att ytterligare höja avgiften med 500 kr till 4 480 kr fr.o.m. tredje kvartalet 2025.
- Insatser: Extrastämma i februari 2025 beslutade en engångshöjning om 25 000 kr per lägenhet för att stärka det egna kapitalet.

Underhåll och fastighet

Slutbesked för bygglov erhöles i februari 2024. Under året genomfördes följande åtgärder:

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Insatshöjning (extrastämma februari 2025): Stämman beslutade enhälligt att höja insatserna med 25 000 kr per bostadsrätt.

- Extern revisor: Samma stämma utsåg auktoriserad extern revisor efter att internrevisor bedömts jävig.

- Verifikationsärendet (saknade handlingar 2022–2023): Styrelsen anlitade juridiskt ombud som först vände sig till Kronofogden i augusti 2024, utan framgång, och därefter till tingsrätten med ansökan om särskild handräckning. Ansökan återkallades i april 2025 när det stod klart att föreningens rättsskydd inte omfattade ärendet eftersom händelserna inträffat innan försäkringen varit giltig i två år. Föreningen saknade därmed försäkringsskydd för såväl egna som eventuella motpartskostnader. Ärendet gällde enbart tillgång till dokumentation och avsåg ingen ekonomisk fordran.

- Kapitalförstärkande åtgärder: Styrelsen beslutade den 1 april 2025 att höja månadsavgiften med 500 kr till 4 480 kr från tredje kvartalet 2025. Tillsammans med insatshöjningen förväntas dessa åtgärder normalisera likviditeten under andra halvåret 2025.

Resultatdisposition och framtidsbedömning

Styrelsen har varit både aktiv och beslutsam under verksamhetsåret. Genom insatshöjningar, avgiftsjusteringar, låneomläggning samt förstärkt likviditets- och budgetkontroll har väsentliga steg tagits för att stärka föreningens finansiella och administrativa ställning. Trots dessa åtgärder krävs fortsatt noggrann uppföljning och en försiktig ekonomisk hållning.

Årets resultat uppgår till -2 079 464 kr (se avsnitt *Resultatpåverkande engångsposter* för detaljerad analys).

Styrelsen bedömer att föreningens framtida finansiella åtaganden – räntor, amorteringar samt planerat underhåll enligt den 50-åriga underhållsplanen – kan finansieras genom redan beslutade åtgärder: genomförd insatshöjning, kommande avgiftshöjning och förstärkta rutiner för likviditets- och budgetuppföljning. Vid behov kommer ytterligare åtgärder att vidtas för att säkerställa föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Ingen bostadsrätt överläts under 2024.

Flerårsöversikt

	2024	2023
Nettoomsättning	1 277 133	1 160 725
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (3980*12/46)	1 038	1 038
Skuldsättning per kvadratmeter	9 177	9 317
Sparande per kvadratmeter	-1 170	-
Räntekänslighet med 1% ränteökning	9,26%	10,34%
Energikostnad/kvm totalyta (605 088/1288)	470	407

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets början	35 420 000	-71 436	35 348 564
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat		-2 079 464	-2 079 464
Vid årets slut	35 420 000	-2 150 900	33 269 100

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att förlusten, -2 150 900 kronor, behandlas enligt följande:

Balanserat resultat	-71 436
Årets resultat	-2 079 464
Totalt	-2 150 900

Disponeras för	
Till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 384
Balanseras i ny räkning	-2 141 516
Totalt	-2 150 900

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

Resultaträkning

Resultatredovisning		2024-01-01 -	2023-01-01 -
Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 277 133	1 160 725
Övrig intäkt	2	16 045	
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 293 178	1 160 725
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 304 096	-1 009 703
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572 836	-
Nedskrivningar av övriga kortfristiga fordringar	3	-717 010	-
Summa rörelsekostnader		-2 593 942	-1 009 703
Rörelseresultat		-1 300 764	151 022
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	979	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-779 679	-222 458
Summa finansiella poster		-778 700	-222 458
Resultat efter finansiella poster		-2 079 464	-71 436
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-2 079 464	-71 436
Skatter			
Årets resultat		-2 079 464	-71 436

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	45 631 842	25 104 503
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-	15 883 955
Summa materiella anläggningstillgångar		45 631 842	40 988 458
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	8	-	24 718 885
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	24 718 885
Summa anläggningstillgångar		45 631 842	65 707 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 940	64 106
Övriga fordringar	9	39 253	27 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 307	-
		65 500	91 760
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 479	310 973
Summa kassa och bank		3 479	310 973
Summa omsättningstillgångar		68 979	402 733
SUMMA TILLGÅNGAR		45 700 821	66 110 076

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 420 000	35 420 000
Summa bundet eget kapital		35 420 000	35 420 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-71 436	-
Årets resultat		-2 079 464	-71 436
Summa fritt eget kapital		-2 150 900	-71 436
Summa eget kapital		33 269 100	35 348 564
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	5 910 000	22 498 431
Övriga skulder	11	-	7 878 911
Summa långfristiga skulder		5 910 000	30 377 342
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	5 910 000	-
Förskott från kunder		63 680	5 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		548 041	378 356
Summa kortfristiga skulder		6 521 721	384 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 700 821	66 110 076

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 300 764	151 022
Erhållen ränta	979	-
Erlagd ränta	-779 679	-222 458
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	572 836	-
Nedskrivningar av övriga kortfristiga fordringar	717 010	-
Omklassificering från pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar	8 313	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-781 305	-71 436
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	26 260	-36 452
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	227 551	378 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-527 494	270 468
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	-	24 718 885
Byggekreditiv	-	-22 498 431
Upptagna lån	11 820 000	-
Amortering av låneskulder	-11 600 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	220 000	2 220 454
Årets kassaflöde	-307 494	2 490 922
Likvida medel vid årets början	310 973	-2 179 949
Likvida medel vid årets slut	3 479	310 973

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år
Mark ingen avskrivning

Not 2 Övrig intäkt

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Påminnelseavgifter	845	-
Försäljning av Framfarten AB ¹	15 200	-
Summa	16 045	-

¹När föreningen bildades förvärvades bolaget Framfarten AB som vi det tillfället ägde fastigheten. Därefter transporterades fastigheten till Bostadsrättsföreningen och Framfarten AB kunde likvideras. Försäljningen av aktierna i Framfarten AB skedde under 2023 men försäljningen har registrerats i redovisningen först under 2024. På grund av saknade verifikat har detta innehav inte redovisats som en tillgång i föreningens bokföring, och försäljningen på 15 200 kr har därför redovisats som intäkt. Faktiskt resultat från försäljningen är däremot en förlust på 9 800 kr.

Not 3 Exceptionella kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Nedskrivning av övrig kortfristig fordran	-717 010	-
Summa	-717 010	-

Verifikat som saknas från år 2023 innan föreningen tagit över efter interimsstyrelsen har kostnadsförts under året.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter	979	-
Summa	979	-

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader, lån hos Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget	-361 096	-222 458
Räntekostnader, lån hos Handelsbanken	-418 583	-
Summa	-779 679	-

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	25 104 503	25 104 503
Omklassificering från pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar (se not 7)	10 557 132	-
Omklassificering från 2022 (se not 11)	5 941 543	-
Aktivering anskaffningsvärden från 2022 och 2023	4 601 500	-
Omklassificering till Mark	-4 416 000	-
Anskaffningsvärde byggnader	41 788 678	25 104 503
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan ¹⁾	-572 836	-
Akkumulerade avskrivningar byggnader	-572 836	-
 Redovisat värde Byggnader	41 215 842	25 104 503
 Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	-	-
Omklassificering från Byggnader	4 416 000	-
Anskaffningsvärde mark	4 416 000	-
 Redovisat värde Mark	4 416 000	-
 Redovisat värde Byggnader och mark vid årets slut	45 631 842	25 104 503

¹⁾Under 2024 har avskrivning från inflyttningstidpunkt bokats (2023-04-01 - 2024-12-31).

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	15 883 955	-
Investeringar under året (verifikat finns)	-	10 557 132
Investeringar under året (verifikat saknas) ¹⁾	-	5 326 823
Omklassificering till Byggnader och mark, avser investeringar 2023 (se även not 6)	-10 557 132	-
Omklassificering till Byggnader och mark ¹⁾	-4 601 500	-
Omklassificering till Övriga fordringar ¹⁾	-717 010	-
Omklassificering till Övriga fordringar ¹⁾	-21 263	-
Övrig justering ¹⁾	12 950	-
Redovisat värde vid årets slut	0	15 883 955

¹⁾ Investeringar under året (verifikat saknas) avser investeringar där enskilda verifikationer saknas för utbetalningar som gjorts innan övertagandet av föreningen. Dessa har omklassificerats till Byggnader och mark om verifikat finns och i annat fall som fordran eller som resultatpost.

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början, konto hos Swedbank ingående balans ¹⁾	-	12 718 885
Tillkommande fordringar, lån till FF-gruppen (Framfast AB) ²⁾	-	12 000 000
Redovisat värde vid årets slut	-	24 718 885

¹⁾ Ingående balanspost som skapades när föreningen tog över från interimsstyrelsen pga saknade verifikationer (se även not 11).

²⁾ Lån till FF-gruppen har reglerats under 2024 (se även not 11).

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	39 253	-
Fordran avseende saknade verifikat 2023 ¹⁾	717 010	-
Övriga fordringar	756 263	-

Nedskrivning av fordran

Ingående balans	-	-
Årets nedskrivning	-717 010	-
Utgående balans nedskrivning av fordran	-717 010	-

Redovisat värde övriga fordringar	39 253	-
--	---------------	----------

¹⁾ Verifikat som saknas från år 2023 innan föreningen tagit över efter interimsstyrelsen har redovisats som fordran och skrivits ned med motsvarande belopp.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats % 2024-12-31	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget			-	11 592 000
Extra kostnader för Nordiska Kreditmarknads- aktiebolaget			-	8 000
Byggekreditiv (se not 11)			-	10 898 431
Stadshypotek AB	4,15%	2025-09-29	5 910 000	-
Stadshypotek AB	4,05%	2029-03-30	5 910 000	-
			11 820 000	22 498 431

Lånet hos Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget har lösts under 2024 och flyttats till Handelsbanken/Stadshypotek.
 Den del av lånen som har villkorsändringsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld.

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	7 878 911
Föreningen saknar ingångsvärden, pga saknade verifikat	-	7 878 911

Beloppet består av nedan poster:

Ingående balanspost ¹⁾	-16 839 974
Ingående balanspost ²⁾	12 718 885
Inbetalning juli 2023 ³⁾	12 000 000
	7 878 911

¹⁾ Ingående balanspost som skapades när föreningen tog över från interimstyrelsen, och tidigare bokföringsunderlag saknades.

I den årsredovisning som interimstyrelsen lämnade 2022-12-31 redovisades motsvarande belopp som pågående nyanläggningar.

Tillsammans med redovisat byggkreditiv (not 10) blir det ett netto om 5 941 543 kr som styrelsen bedömer avser anläggningstillgångar som fanns redovisade som pågående nyanläggningar i årsredovisningen för 2022.

²⁾ Ingående balanspost som skapades när föreningen tog över från interimstyrelsen, vilken inte existerar längre. Har vänts mot andra långfristiga fordringar (se not 7).

³⁾ se not 7

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 592 000	31 592 000

Pantbrev i fastighetens finns om 31 592 000 kr, varav 11 820 000 kr finns utnyttjade som säkerhet för lån i Stadshypotek.

Underskrifter

Datum framgår av den elektroniska underskriften

Tomas Stjernenfall
Styrelseordförande

Kristoffer Örstadius
Styrelseledamot

Ellen Winter Norling
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

