

Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad

Org.nr: 769631-1435

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad, organisationsnummer 769631-1435, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Göteborg

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2015

Ekonomisk plan registrerades år 2015

Föreningens stadgar registrerades år 2015

Styrelse

Ordförande	Åsa Axén
Ledamot	Nils Malmgren
Ledamot	Alan Ingemar Ståhle
Ledamot	Rebecka Johansson
Ledamot	Emile Scigliano
Suppleant	Camilla Karapetyan

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB
Intern	Morten Olsen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/06/22

Extra stämma hölls 2022/05/31

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Brandskydd automatlarm
Brandskydd service
Service Gaspanna

Leverantör

allabrf.se
Siemens
NOHA Sweden
Oscar Hansson VVS

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: HEMMET 7, HEMMET 2

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

Gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1930 till 1980. Nyaste byggnaden Malena byggdes 2007.

Totalyta (m²): 1 502

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
Summa	44
Totalt antal bostadslägenheter:	44

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021

Underhållsplan upprättades under 2021. Uppdatering av underhållsplanen pågår. Flera mindre åtgärder har utförts under verksamhetsåret 2022.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Målning utsida fönster Villa Inez	2022	Utfördes av medlemmar på städdag
Borttagande av växtlighet i närhet av fasader.	2022	Utfördes bl.a av medlemmar under städdag
Filmning/ spolning avloppsstammar	2023	
Installation av 4-8 laddstolpar	2023	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämman beslutade 20220531 att godkänna ombyggnad av bostadsrätten Restaurangen till 9-12 bostadsrätter. Stämman beslutade samtidigt att Brf köper bostadsrätterna Rum 1 och rum 2. Dessa bostadsrätter upphörde och uppläts efter köp till hyreslokal. Ett byggavtal tecknades med Investgroup Förvaltning AB för ombyggnad av bostadsrätten Restaurangen. Ombyggnad är inte påbörjad. 20220929 hölls ytterligare en extra föreningsstämma där stämman beslutade att teckna ett 3-årigt avtal med MBC AB för driften av Pensionat Enehall.

Styrelsen valde att säga upp avtal för ekonomisk förvaltning med Wendén & Rydholm. Nytt avtal tecknades med allaBrf som startade 20220601.

Skador

Två läckor från avloppsrör i anslutning till Villa Selma har inträffat. En större reparation av gaspannan genomfördes under våren. En vattenskada i Villa Inez drabbade tre bostadsrätter. Skadan täcktes av föreningens fastighetsförsäkring och föreningen ersätts för kostnader som överstiger självriskan.

Uthyrningsverksamheten

MBC AB tillträdde som driftbolag för föreningens Pensionatsverksamhet 220101. Nyöppning av Pensionat Enehall skedde i april. I samband med att föreningen köpte två tidigare bostadsrätter som sen uppläts till hyreslokal säkrades yta för frukostmatsal och kök. Denna yta hyrs sedan hösten 2022 av MBC AB. 230101 tecknades ett treårigt hyresavtal mellan föreningen och MBC AB. Renovering/ ombyggnad av befintligt kök/beredningsrum i anslutning till frukostmatsalen kommer att genomföras 2023. Detta för att klara krav för livsmedelshantering/ servering och möjliggöra utveckling av serveringen på sikt.

Avgiftshöjning

Efter att styrelsen upprättat budget för 2023 beslutades att öka årsavgiften med 45% för att täcka ökade kostnader och räntehöjningar på föreningens lån. Avgiftshöjningen gäller fr.o.m 20230101.

Medlemsinformation

49 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 8 bostadsrätter har överlåtits.

49 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 500	1 507	1 325	1 384
Resultat efter finansiella poster, tkr	-537	93	57	-301
Soliditet ¹ , %	57	61.1	61	60,3

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 898 400	1 924 000	-3 223 094	-81 484	24 517 822
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		106 000	-106 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-81 484	81 484	0
Årets resultat				-536 963	-536 963
Belopp vid årets utgång	25 898 400	2 030 000	-3 410 578	-536 963	23 980 859

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 410 578
Årets resultat	-536 963
Totalt	-3 947 541

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	106 000
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-201 655
Balanseras i ny räkning	-3 851 886
Totalt	-3 947 541

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 500 420	1 507 014
Övriga rörelseintäkter		123 804	104 395
Summa Rörelseintäkter		1 624 224	1 611 409
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 565 559	-762 677
Administration och förvaltning	4	-266 617	-356 068
Personalkostnader	5	-46 265	-85 056
Avskrivningar		-152 819	-152 800
Summa Rörelsekostnader		-2 031 260	-1 356 601
RÖRELSERESULTAT		-407 036	254 808
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 448	2 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 375	-164 401
Summa Finansiella poster		-129 927	-161 814
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-536 963	92 994
RESULTAT FÖRE SKATT		-536 963	92 994
Skatt på årets resultat		0	-174 478
Summa Skatter		0	-174 478
ÅRETS RESULTAT		-536 963	-81 484

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	39 281 716	39 434 535
Summa materiella anläggningstillgångar		39 281 716	39 434 535
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 281 716	39 434 535
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 030 621	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	19 323
Kundfordringar		500 761	311 728
Summa kortfristiga fordringar		1 531 382	331 144
Kassa och bank			
Kassa och bank		928 926	377 977
Summa kassa och bank		928 926	377 977
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 460 308	709 122
SUMMA TILLGÅNGAR		41 742 024	40 143 656

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		25 898 400	25 898 400
Fond för yttre underhåll		2 030 000	1 924 000
Summa bundet eget kapital		27 928 400	27 822 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 410 578	-3 223 094
Årets resultat		-536 963	-81 484
Summa fritt eget kapital		-3 947 541	-3 304 578
SUMMA EGET KAPITAL		23 980 859	24 517 822
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	16 261 500	14 663 500
Summa långfristiga skulder		16 261 500	14 663 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		16 261 500	14 663 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		252 000	252 000
Leverantörsskulder		272 810	104 586
Skatteskulder		252 163	277 771
Övriga skulder		-300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		722 992	327 977
Summa kortfristiga skulder		1 499 665	962 334
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 499 665	962 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 742 024	40 143 656

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

(Vid K3) Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme ink innerväggar	60 år resp 100 år
VVS	20 år
Fasad	30 år
Fönster	30 år
El	15 år
Inre ytskikt och vitvaror	10 år
Tak	18 år resp 25 år
Övrigt/fastighetsinventarier	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 287 419	1 232 060
Hysesintäkter		
Bostäder	15 884	0
Övriga hyresintäkter	0	31 250
	15 884	31 250
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 621	0
Debiterade elkostnader	193 500	243 701
Övriga intäkter	-4	3
	197 117	243 704
Totalt nettoomsättning	1 500 420	1 507 014

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	424 748	263 453
Uppvärmning	53 012	-5 733
Vatten och avlopp	32 006	52 197
Sophämtning	36 885	30 851
	546 651	340 768
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	1 051	0
Brandskydd	132 126	0
	133 177	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	105 299	0
Fastighetsstäd	14 741	0
Trädgårdsskötsel	9 500	0
Bevakningskostnader	7 049	0
Övriga köpta tjänster	0	20 010
	136 589	20 010
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	26 059	0
Övriga driftkostnader		
Försäkring	87 141	73 367
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	101 744	66 604
Övriga driftkostnader	45 377	0
	234 262	139 971
Reparationer		
Reparationer	287 166	78 216
Underhåll		
Underhåll	201 655	183 712
Totalt operativ drift och underhåll	1 565 559	762 677

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 760	5 670
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	61 720	52 818
Extra ekonomisk förvaltning	13 359	0
	75 079	52 818
Revision		
Revisionsarvode	10 775	10 461
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	6 976	99 385
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	66 531	0
Konsultarvode	54 750	152 026
Bankkostnader	3 168	4 410
Övriga kostnader	43 577	31 299
	168 027	187 735
Totalt administration och förvaltning	266 617	356 068
Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	37 400	62 556
Utbildning	0	22 500
	37 400	85 056
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	8 865	0
Totalt personalkostnader	46 265	85 056
Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	5 638 645	5 638 645
Anskaffningsvärde mark	34 555 781	34 555 781
Utgående anskaffningsvärden	40 194 426	40 194 426
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 759 891	- 607 091
Årets avskrivningar	- 152 819	- 152 800
Utgående avskrivningar	-912 710	-759 891
Utgående redovisat värde	39 281 716	39 434 535
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	5 729 000	0
Taxeringsvärde mark	3 561 000	0
	9 290 000	0

Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 800 000	39 495 000
Summa:	33 800 000	39 495 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Danske Bank ***615	dagligen	0,9+rörlig %	7 237 250	14 915 500
Danske Bank ***607			7 426 250	0
Danske Bank ***905			1 850 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			16 513 500	14 915 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-252 000	-252 000
			16 261 500	14 663 500

Not 9. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 800 000	39 495 000
Summa:	33 800 000	39 495 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

den ____ / ____ 2023



Åsa Axén



Nils Malmgren



Alan Ingemar Ståhle



Rebecka Johansson



Emile Scigliano

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Rävisor AB



David Walman