

# Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad

Org.nr: 769631-1435

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
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 (m<sup>2</sup>):** 1 502

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	<b>Antal</b>
<b>Summa</b>	<b>44</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>	<b>44</b>

### 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 alla Brf 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 självrisken.

### 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 livsmedelshandling/ 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 överlåtit.

## 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 <sup>1</sup> , %	57	61.1	61	60,3

<sup>1</sup> 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
<b>Totalt</b>	<b>-3 947 541</b>

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
<b>Totalt</b>	<b>-3 947 541</b>

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 500 420	1 507 014
Övriga rörelseintäkter		123 804	104 395
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 624 224</b>	<b>1 611 409</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
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
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 031 260</b>	<b>-1 356 601</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-407 036</b>	<b>254 808</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 448	2 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 375	-164 401
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-129 927</b>	<b>-161 814</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-536 963</b>	<b>92 994</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-536 963</b>	<b>92 994</b>
Skatt på årets resultat		0	-174 478
<b>Summa Skatter</b>		<b>0</b>	<b>-174 478</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-536 963</b>	<b>-81 484</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	39 281 716	39 434 535
Summa materiella anläggningstillgångar		39 281 716	39 434 535
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>39 281 716</b>	<b>39 434 535</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
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
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 460 308</b>	<b>709 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 742 024</b>	<b>40 143 656</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		25 898 400	25 898 400
Fond för yttre underhåll		2 030 000	1 924 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 928 400</b>	<b>27 822 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 410 578	-3 223 094
Årets resultat		-536 963	-81 484
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 947 541</b>	<b>-3 304 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 980 859</b>	<b>24 517 822</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	16 261 500	14 663 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 261 500</b>	<b>14 663 500</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>16 261 500</b>	<b>14 663 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 499 665</b>	<b>962 334</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>1 499 665</b>	<b>962 334</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 742 024</b>	<b>40 143 656</b>

# 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
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 287 419	1 232 060
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	15 884	0
Övriga hyresintäkter	0	31 250
	<b>15 884</b>	<b>31 250</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 621	0
Debiterade elkostnader	193 500	243 701
Övriga intäkter	-4	3
	<b>197 117</b>	<b>243 704</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 500 420</b>	<b>1 507 014</b>

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

<b>Not 4. Administration och förvaltning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	5 760	5 670
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	61 720	52 818
Extra ekonomisk förvaltning	13 359	0
	<b>75 079</b>	<b>52 818</b>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	10 775	10 461
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	6 976	99 385
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	66 531	0
Konsultarvode	54 750	152 026
Bankkostnader	3 168	4 410
Övriga kostnader	43 577	31 299
	<b>168 027</b>	<b>187 735</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>266 617</b>	<b>356 068</b>

<b>Not 5. Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	37 400	62 556
Utbildning	0	22 500
	<b>37 400</b>	<b>85 056</b>
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	8 865	0
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>46 265</b>	<b>85 056</b>

<b>Not 6. Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	5 638 645	5 638 645
Anskaffningsvärde mark	34 555 781	34 555 781
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>40 194 426</b>	<b>40 194 426</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 759 891	- 607 091
Årets avskrivningar	- 152 819	- 152 800
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-912 710</b>	<b>-759 891</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 281 716</b>	<b>39 434 535</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	5 729 000	0
Taxeringsvärde mark	3 561 000	0
	<b>9 290 000</b>	<b>0</b>

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

#### 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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>16 513 500</b>	<b>14 915 500</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-252 000	-252 000
			<b>16 261 500</b>	<b>14 663 500</b>

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

#### 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