



Årsredovisning Brf Vänner i Båstad

769631-1435
Räkenskapsåret 2023

**Styrelsen för Brf Vänner i Båstad avger
härmed följande
årsredovisning för räkenskapsåret 2023.**

INNEHÅLL	SIDA
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 5 november 2015. Föreningens säte är Göteborg i Västra Götalands län.

Oäkta bostadsföretag

Föreningens medlemmar ska vara medvetna om att föreningen skattemässigt utgör ett så kallat oäkta bostadsföretag. Detta har konsekvenser vid beskattningen både för föreningen och för medlemmarna.

- Man får inget uppskov med reavinstskatten i samband med att bostadsrätten säljs.
- Föreningen beskattas som näringsverksamhet vilket innebär att både föreningen och bostadsrättshavaren beskattas högre än i en äkta förening.
- Vid en försäljning beskattas hela den eventuella vinsten till skillnad från en bostadsrätt i en äkta förening där endast två tredjedelar beskattas.
- Om månadsavgiften för en bostadsrätt i en oäkta förening bedöms ligga under lägenhetens bruksvärde betraktas mellanskillnaden som en beskattningsbar bostadsförmån.

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Hemmet 7 och Hemmet 2 på adresserna Stationsterrassen 10 och Hallvägen 6, 269 36 Båstad. De två fastigheterna består av sex byggnader och har tillsammans 42 bostadsrätter och en hyreslokal (tidigare rum 1 och 2), och dessutom en ombyggd del av källaren som hyrs ut tillsammans med dessa.

Försäkring

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, med gemensamt bostadsrättstillägg för alla bostadsrättslägenheter. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Medlemmar

Den 31 december 2023 hade föreningen 44 medlemmar, mot 46 medlemmar året innan. Under 2023 har 8 överlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning

Jimmy Carnelind ordförande
Åsa Axén Vice ordförande
Alan Ingemar Ståhle Ledamot
Nadine Scigliano Ledamot
Jonatan Carnelind Ledamot
Nils Malmgren Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelse, firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Revisor

Föreningens revisor är David Walman från Rävisor AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.

Årsstämman hölls 2023-07-07; försenad pga. dåvarande förvaltares försening med årsredovisningen. Föreningen har numera en annan förvaltare.

En extrastämma hölls 2023-01-31 med anledning av byte av revisor.

Väsentliga händelser under året

Fyra laddstolpar har installerats, och därför är föreningen numera registrerad för moms. Föreningen är dessutom frivilligt registrerad för moms för uthyrning av lokal.

Värmesystemet har gått igenom.

Det inträffade en vattenskada i byggnad Selma med skador i två lägenheter som följd.

Skadan täcktes av föreningens fastighetsförsäkring, och föreningen ersätts för kostnader som överstiger självriskan.

Planerat underhåll

Föreningen har en underhållsplan, upprättad 2021, vilken kontinuerligt uppdateras. Flera mindre åtgärder har utförts under verksamhetsåret 2023.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras under 2024/2025:

- Filmning och spolning av avloppsstammar har genomförts under våren 2024.
- Målning av fönster och balkongdörrar – genomförs av medlemmarna på städdag våren 2024.
- Målning av balkongräcke och fasader på vissa byggnader – genomförs av medlemmarna på städdag våren 2024.
- Omläggning av plåttak på huvudbyggnaden – genomförs under 2024/2025.

Administration

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter sedan 1 juli 2023 den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 284	1 500	1 507	1 325
Resultat efter finansiella poster	160	-537	93	57

Nyckeltal	2023	2022
Årsavgift/kvm	1 295	857
Årsavgiftens andel av de totala rörelseintäkterna	54,8 %	79,3 %
Skuld/kvm	10 338	10 994
Räntekänslighet	9,62	12,83
Energikostnad/kvm*	375	339
Sparande/kvm**	580	-121

* Med energikostnad avses föreningens kostnad för el, värme och vatten per kvm.

** Med sparande avses årets resultat + planerat underhåll + avskrivningar per kvm, och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar.

Förändringar eget kapital	2022-12-31	Disp. av föreg. års resultat.	Disposition av övriga poster	2023-12-31
Inbetalda insatser	25 898 400			25 898 400
Fond för yttre underhåll	2 030 000	106 000	-201 655	1 934 345
Balanserat resultat	-3 410 578	-642 963	201 655	-3 851 885
Årets resultat	-536 963	536 963	160 419	160 419
Eget kapital	23 980 859			24 141 278

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten och årets resultat	-3 851 885
	<u>160 419</u>
	-3 691 466
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	106 000
tas i anspråk från yttre fond	-250 000
i ny räkning överföres	<u>-3 547 466</u>
	-3 691 466

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 284 659	1 500 420
Övriga rörelseintäkter		799 242	123 804
Summa rörelseintäkter		3 083 901	1 624 224
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-2 215 395	-1 565 559
Övriga externa kostnader	4	-115 214	-266 617
Personalkostnader	5	-60 063	-46 265
Avskrivningar		-160 303	-152 819
Summa rörelsekostnader		-2 550 975	-2 031 260
Rörelseresultat		532 926	-407 036
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 980	1 448
Räntekostnader		-375 488	-131 375
Summa finansiella poster		-372 508	-129 927
ÅRETS RESULTAT		160 419	-536 963

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	39 250 010	39 281 716
Summa mat. anlägg.-tillgångar		39 250 010	39 281 716
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Brf Vänner i Båstad		855 000	-
Summa finans. anlägg.-tillgångar		855 000	-
Summa anläggningstillgångar		40 105 010	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		454 932	500 761
Övriga fordringar		2 887	1 030 621
Förutbet. kostnader/uppl. Intäkter		35 476	-
Summa kortfristiga fordringar		493 295	1 531 382
Kassa och bank			
Kassa och bank		711 428	928 926
Summa omsättningstillgångar		1 204 723	928 926
SUMMA TILLGÅNGAR		41 309 733	41 742 024

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 898 400	25 898 400
Fond för yttre underhåll		1 934 345	2 030 000
Summa bundet eget kapital		27 832 745	27 928 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 851 886	-3 410 578
Årets resultat		160 419	-536 963
Summa fritt eget kapital		-3 691 467	-3 947 541
Summa eget kapital		24 141 278	23 980 859
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	8 583 250	16 261 500
Summa långfristiga skulder		8 583 250	16 261 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 678 250	252 000
Leverantörsskulder		48 180	272 810
Skatteskulder		153 601	252 163
Övriga skulder		1 646	-300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		703 528	722 992
Summa kortfristiga skulder		8 585 205	1 419 665
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 309 73	41 742 024

Kassaflödesanalys

1 januari - 1 december	2023	2022
Intäkter	3 083 901	1 624 224
Summa intäkter	3 083 901	1 624 224
Driftskostnader	2 215 395	1 565 559
Förvaltnings- och externa kostnader	115 214	266 617
Personalkostnader	60 063	46 265
Ränteintäkter	-2 980	-1 448
Räntekostnader	375 488	131 375
Summa kostnader	2 763 180	2 008 368
Likviditet från resultatet	320 721	-384 144
Kundfordringar	45 829	-189 033
Övriga kortfristiga fordringar	992 259	-1 011 205
Leverantörsskulder	-224 630	168 224
Övriga kortfristiga skulder	-116 080	369 107
Likviditet från rörelsekapitalet	697 378	-662 907
Akkumulerad likviditet från rörelsen	1 018 099	-1 047 051
Nettoinvesteringar	-983 597	0
Nettoförändring, långfristiga lån	-252 000	1 598 000
Likviditet från investeringar och lån	-1 235 597	1 598 000
Akkumulerad likviditetsförändring	-217 498	550 949
Ingående likvida medel	928 926	377 977
Förändring under året	-217 498	550 949
Utgående likvida medel	711 428	928 926

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Vänner i Båstad har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, Hemmet 2	60 år
VVS, Hemmet 2	20 år
Fasad, Hemmet 2	30 år
Fönster, Hemmet 2	30 år
El, Hemmet 2	15 år
Inre ytskikt och vitvaror, Hemmet 2	10 år
Tak, Hemmet 2	25 år
Fastighetsinventarier, Hemmet 2	15 år
Stomme, Hemmet 7	100 år
VVS, Hemmet 7	20 år
Fasad, Hemmet 7	30 år
Fönster, Hemmet 7	30 år
El, Hemmet 7	15 år
Inre ytskikt/hyresgästsanpassning, Hemmet 7	10 år
Tak, Hemmet 7	18 år
Fastighetsinventarier, Hemmet 7	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

<i>Not 2</i>	2023	2022
Nettoomsättning		
Hyra, bostäder	-	15 884
Årsavgifter bostäder	1 691 049	1 287 419
Årsavgifter lokaler	42 770	-
Hysesintäkter, lokaler	80 624	-
Debiterad fastighetsskatt	4 365	-
Debiterad energi	303 743	193 500
Laddstolpar	26 401	-
Övriga intäkter och vidarefakturerade kostnader	135 707	3 617
Summa nettoomsättning	2 284 659	1 500 420

<i>Not 3</i>	2023	2022
Fastighets- och driftskostnader		
Fastighetsskötsel	39 749	105 299
Städning	-	14 741
Besiktningar	16 091	1 051
Brandskydd	69 969	132 126
Reparationer	678 939	287 166
Underhåll	590 972	201 655
Fastighetsel	491 393	424 748
Uppvärmning	34 432	53 012
Vatten	63 561	32 006
Avfallshantering	57 303	36 885
Fastighetsförsäkring*	38 995	87 141
Bredband	26 059	26 059
Skatt*	86 838	101 744
Övrigt	21 094	61 926
Summa fastighets- och driftskostnader	2 215 395	1 565 559

*de lägre beloppen 2023 är p.g.a. justering av tidigare års bokningar

<i>Not 4</i>	2023	2022
Övriga externa kostnader		
Revision	14 358	10 775
Ekonomisk förvaltning	43 533	61 720
Extra förvaltning	8 957	13 359
Konsultarvode	-	54 750
Tele-/datakommunikation	5 478	6 976
Bankavgifter	2 987	3 168
Föreningsavgifter	5 760	5 760
Förbrukn.-material och -inventarier	14 490	66 531
Övriga kostnader	19 651	43 577
Summa övriga externa kostnader	115 214	266 617

<i>Not 5</i>	2023	2022
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	48 300	37 400
Sociala avgifter	11 763	8 865
Summa personalkostnader	60 063	46 265

<i>Not 6</i>	2023	2022
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden*	40 194 426	40 194 426
Årets inköp	128 597	-
Utgående anskaffningsvärden	40 323 023	40 194 426

Ingående avskrivningar	912 710	-759 891
Årets avskrivningar	160 303	-152 819
Utgående avskrivningar	1 073 013	-912 710

Redovisat värde*	39 250 010	39 281 716
-------------------------	-------------------	-------------------

*varav mark 34 555 781

Taxeringsvärde, byggnader	7 398 000	5 729 000
Taxeringsvärde, mark	3 969 000	3 561 000
	11 367 000	9 290 000

<i>Not 7</i>	2023	2022
Skulder till kreditinstitut		

	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
		<i>2023-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Danske Bank ***615	2025-03-31	0,900 %	6 985 250	7 237 250
Danske Bank ***607			0	7 426 250
Danske Bank ***389	2024-04-02	3,780 %	7 426 250	0
Danske Bank ***905	2025-03-31	5,221 %	1 850 000	1 850 000
Summa skulder till kreditinstitut			16 261 500	16 513 500

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7 678 250	252 000
--	-----------	---------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder tillsammans med kommande års planerade amortering. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

<i>Not 8</i>	2023	2022
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	16 900 000	16 900 000

Stockholm den _____ 2024

Jimmy Carnelind, ordförande

Åsa Axén, vice ordförande

Ingemar Ståhle, sekreterare och kassör

Jonatan Carnelind

Nadine Scicliano

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Rävisor AB

Verifikat

Titel: Brf Vänner i Båstad Årsredovisning 2023

ID: 864c77b0-16fd-11ef-afeb-e9cfe3875694

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-21

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad 7696311435

Åsa Maria Axén

asa.axen@liu.se

Signerat: 2024-05-21 05:24 BankID Åsa Maria Axén

Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad 7696311435

Kenneth Jonatan Carnelind

jonatancarnelind@hotmail.com

Signerat: 2024-05-21 17:16 BankID Kenneth Jonatan Carnelind

Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad 7696311435

Bengt Jimmy Carnelind

jimmy.carnelind@maqs.com

Signerat: 2024-05-24 00:56 BankID Bengt Jimmy Carnelind

Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad 7696311435

Alan Ingemar Ståhle

ingemar.stahle@telia.com

Signerat: 2024-05-24 22:15 BankID INGEMAR STÅHLE

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Vänner i Båstad Årsredovisning 2023_20240520230532.pdf	892.3 kB	e0e4 5fcd 841f 9fb3 b02d bf1f a1e0 498f eeb0 b412 6819 04bd 5001 b540 05f0 b53a

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-21	01:06	Skapat via API.
2024-05-21	05:24	Signerat Åsa Maria Axén, Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad Genomfört med: BankID av Åsa Maria Axén. IP: 83.249.186.235
2024-05-21	17:16	Signerat Kenneth Jonatan Carnelind, Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad Genomfört med: BankID av Kenneth Jonatan Carnelind. IP: 94.191.152.198
2024-05-24	00:56	Signerat Bengt Jimmy Carnelind, Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad Genomfört med: BankID av Bengt Jimmy Carnelind. IP: 94.255.135.7
2024-05-24	22:15	Signerat Alan Ingemar Ståhle, Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad Genomfört med: BankID av INGEMAR STÅHLE. IP: 81.226.179.169



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19