

Årsredovisning för

Brf Kungsberget 1 Båstad

769625-8156

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31



Upprättad av:

Crendo Fastighetsförvaltning AB, på uppdrag av styrelsen

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungsberget 1 Båstad, 769625-8156, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Båstad kommun, Skåne län.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hallen 16 i Båstad kommun med därpå uppförda 3 byggnader med 16 lägenheter. Fastighetens adress är Hakonhus Park 2-6, Båstad. Fastigheten färdigställdes år 2019. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 ROK	1 st
3 ROK	3 st
4 ROK	12 st

Total bostadsarea:	1296 kvm
Total tomtarea:	5470 kvm

Antal medlemmar vid årets ingång	22
Antal medlemmar vid årets slut	21

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar fram till 2022-04-30. Från 2022-05-01 är den fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom medlemskapet i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättstillägg är tecknat kollektivt i försäkringen, endast hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavaren själv.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse skett.

Avtal

Bjäre Kraft	Energi, Bredband
Dina Försäkringar	Fastighetsförsäkring
Nordvästra Skånes renhållnings AB	Avfallshantering
NSVA	Vatten/avlopp
PreZero Recycling AB	Avfallshantering
Kone	Hisservice
Telia	TV/Internet
Enviroprocess	Underhåll pool
Kiwa Inspecta	Besiktning hissar
Crendo Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel/Ekonomisk förvaltning

Nya avtal:		
Bostadsrätterna/Folksam	Fastighetsförsäkring	Start 2022-05-01

Uppsagda avtal (våren 2022):	
Crendo Fastighetsförvaltning AB	För eventuell omförhandling
Kiwa Inspecta	För eventuell omförhandling

STYRELSE, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

Ordinarie ledamöter

Thomas Lagerqvist	Ordförande	*vald t.o.m. 2022	
Thomas Frisk	Ledamot	2022	
Henrik Nilsson	Ledamot	2022	
Fredrik Strebel	Ledamot	2022	
Maria Broberg	Ledamot	2022	Avgått

Styrelseuppleanter

Olov Lindberg	Suppleant	2022
---------------	-----------	------

Revisorer

Baker Tilly KB, Halmstad	Auktoriserad revisor
--------------------------	----------------------

Valberedning

Kristoffer Henningsson
Daniel Norling
Andrada Baci

*Med vald t.o.m. menas till ordinarie föreningsstämma

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen i sin helhet, av 2 ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen höll ordinarie stämma 2021-04-05. Styrelsen har under året kontinuerligt haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Vid styrelsemötet i april beslutades att höja årsavgiften med 2 %. Vid sista styrelsemötet för året beslutades att höja den med 2 % ytterligare från och med den 1 jan 2022. Detta ligger i linje med den ekonomiska planen.

Installation av ett enklare avhärddningssystem har genomförts i syfte att få ner den höga kalkhalten något på inkommande vatten. Systemet kräver inget underhåll och skall enligt leverantören hålla cirka 12 år. Under denna period kan tänkas att kommunen investerar i en för Båstad gemensam omfattande avkalkningsprocess.

Nytt förvaltningsavtal avseende både ekonomi och fastighetsskötsel har under året övergått till Crendo.

Styrelsen gjorde en enklare enkät bland medlemmarna för att fånga upp åsikter kring vad som bör göras med slänten ner mot Kungsbergsvägen och om man kan hitta en lösning på att de tre översta lägenheterna kan bli väldigt varma under soliga sommardagar.

Den 13 juli genomfördes 2-årsbesiktningen. Arbetet med att vidtaga åtgärder för att komma till rätta med bristerna pågick hela hösten och långt in i 2022. Styrelsen kan konstatera att det fortfarande finns brister som ej är åtgärdade av entreprenören och kommer att fortsätta med påtryckningar innan vi kan vara nöjda.

Styrelsen fattade under året ett beslut på att installera 16 laddplatser för personbilar. Mätningen av förbrukning kommer att ske direkt i den elmätare som tillhör respektive lägenhet. Innebörden blir också att varje lägenhet får en öronmärkt parkeringsplats. I mars 2022 beviljade Naturvårdsverket ett bidrag om 240 000 kr för att genomföra investeringen.

Under året har föreningen på prov blivit medlemmar i Bostadsrätterna. Medlemskapet har hittills resulterat att vi tecknat en likvärdig fastighetsförsäkring till gynnsammare premie samt att vi nu har

tillgång till Boappa som är ett mer optimalt system för bland annat bokning och betalning av gästrummet. Styrelsen har genom medlemskapet även tillgång till kostnadsfri rådgivning inom ekonomi, juridik och teknik.

Då många av styrelsens ledamöter troligtvis även framgent ej är permanent bosatta i Båstad tecknade föreningen i början av 2022 ett avtal med Scrive för att kunna signera handlingar digitalt.

Föreningens pool har främst då kylan kom under vinterhalvåret vållat en rad problem, främst vad gäller pooltacket. Beslutades därför att intill dess att annat beslut fattas ställa poolen under vintern i så kallat vinterläge, med blygsam värme för att undvika isbildning. Pooltacket låses då i nästan stängt läge för att trots allt kunna vinterbada. Då tacket ej fungerat och låg helt öppet under stora delar av vinterns kallaste dagarna blev elräkningen trots att vi omgående drog ner temperaturen osedvanligt hög.

Gästrummet är numera bättre inrett och utrustat. Bland annat finns där nu kyl, dammsugare och vattenkokare. Någon har efterfrågat en vägghängd TV.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -821 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 873 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 52 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket har skett både 2020 och 2021.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	912 599	886 070	434 423	-
Resultat efter finansiella poster	-820 878	-696 684	-373 823	-129 388
Eget Kapital	70 689 780	71 510 658	72 207 342	-428 835
Taxeringsvärde	26 000 000	26 000 000	13 400 000	6 400 000

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm BOA	606	591	293	-
Bankskuld/kvm BOA, kr	10 400	10 452	10 479	-
Driftskostnader/kvm BOA, kr	467	334	168	-
Soliditet	83,8%	83%	79%	Negativ

Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början	73 010 000	118 200	-1 617 542
Nya insatser och upplåtelser	-		
Förändring underhållsfond			
Avsättning underhållsfond		78 000	-78 000
Årets resultat			-820 878
Vid årets slut	73 010 000	196 200	-2 516 420

Resultatdisposition

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

	Belopp i kr
Balanserade resultat	-1 617 542
Årets resultat	-820 878
Årets avsättning till underhållsfond	-78 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	
Summa	-2 516 420

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman
Att balansera i ny räkning

-2 516 420

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	912 599	885 188
Övriga rörelseintäkter		16 343	882
Summa rörelseintäkter		928 942	886 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-605 759	-432 365
Reparation och underhåll	4	-87 408	-90 430
Övriga externa kostnader	5	-40 971	-26 747
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7,8	-872 545	-866 416
Summa rörelsekostnader		-1 606 683	-1 415 958
Rörelseresultat		-677 741	-529 888
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		88	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-143 225	-166 796
Summa finansiella poster		-143 137	-166 796
Resultat efter finansiella poster		-820 878	-696 684
Resultat före skatt		-820 878	-696 684
Årets resultat		-820 878	-696 684

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	83 487 555	84 897 042
Inventarier, verktyg och installationer	8	58 103	-
Summa materiella anläggningstillgångar		83 545 658	84 897 042
Summa anläggningstillgångar		83 545 658	84 897 042
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	170 531
Övriga fordringar		1 225	6 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 450	10 359
Summa kortfristiga fordringar		18 675	187 637
Kassa och bank			
Kassa och bank		781 903	904 736
Summa kassa och bank		781 903	904 736
Summa omsättningstillgångar		800 578	1 092 373
SUMMA TILLGÅNGAR		84 346 236	85 989 415

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 250 000	70 250 000
Upplåtelseavgifter		2 760 000	2 760 000
Fond för yttre underhåll		196 200	118 200
Summa bundet eget kapital		73 206 200	73 128 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 617 542	-842 858
Årets resultat		-820 878	-696 684
Avsättning till underhållsfond		-78 000	-78 000
Summa fritt eget kapital		-2 516 420	-1 617 542
Summa eget kapital		70 689 780	71 510 658
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 409 990	13 477 994
Summa långfristiga skulder		13 409 990	13 477 994
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		36 894	79 244
Skatteskulder		-	53 600
Skulder till kreditinstitut	9	68 004	68 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	141 568	799 915
Summa kortfristiga skulder		246 466	1 000 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 346 236	85 989 415

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Valt regelverk

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

Redovisningsprincipen är oförändrad mot föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifterna för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjärskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett

bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

<i>Typ</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Fasad	40 år
Fönster	60 år
Tak	40 år
El, rör, ventilation, hiss	60 år
Intre ytskikt	45 år
Stomme	150 år

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkter eller övrig rörelsekostnad.

Not 2 Rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	785 192	765 633
Kabel-TV objektstillägg	22 848	23 765
Hysesintäkter lokal	9 000	4 900
Hysesintäkter p-plats	68 792	71 050
Gästlägenhet	24 000	19 840
Laddstolpe	2 768	
Övriga intäkter	16 342	882
Summa	928 942	886 070

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsel	357 690	200 556
Vatten och avlopp	9 125	8 088
Sophämtning	29 474	33 175
Snöröjning	22 231	10 526
Trädgårdsskötsel	5 797	35 953
Fastighetsskötsel	96 371	55 380
Försäkringspremier	28 455	30 767
Kabel-TV, internet	25 465	26 689
Hissbesiktning, service	29 556	24 165
Övriga fastighetsskostnader	1 596	7 065
	605 760	432 364

Not 4 Reparation och underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Reparation och underhåll av fastighet	51 147	62 004
Reparation och förbrukmtrl Pool	28 772	28 426
Gästlägenhet underhåll/inventarier	7 489	
	87 408	90 430

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier	13 430	
Förbrukningsmaterial	461	
Revisionsarvode	11 125	19 750
Konsultarvoden	11 250	
Bankkostnader	3 945	2 844
Övriga förvaltningskostnader	700	4 153
Övriga externa kostnader	60	
	40 971	26 747

Not 6 Räntekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader fastighetslån	141 560	166 598
Övriga räntekostnader	1 665	198
Summa	143 225	166 796

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Byggnader	57 256 500	57 796 500
Mark	26 050 800	26 050 800
Markanläggningar	2 347 831	2 347 831
Summa anskaffningsvärden	85 655 131	86 195 131
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 298 089	-431 673
Årets avskrivningar	-869 487	-866 416
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 167 576	-1 298 089
Redovisat värde vid årets slut	83 487 555	84 897 042
Varav		
Byggnader	55 376 262	56 668 357
Mark	26 050 800	26 050 800
Markanläggningar	2 060 493	2 177 885

Omklassificering av pool från byggnadsinventarier till markanläggning har skett.

Taxeringsvärde byggnader:	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark:	6 400 000	6 400 000
	26 000 000	26 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	61 161	-
Summa anskaffningsvärden	61 161	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-3 058	-
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 058	-
Redovisat värde vid årets slut	58 103	-

Not 9 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Ing. skuld	Förändring	Utg. skuld
Stadshypotek 671117	0,72%	2023-06-01	4 515 666	22 668	4 492 998
Stadshypotek 586 897	1,15%	2025-06-01	4 515 166	22 668	4 492 498
Stadshypotek 586 898	1,25%	2028-06-01	4 515 166	22 668	4 492 498
			13 545 998	68 004	13 477 994

Förfallotid skulder

	2021-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	68 004
Förfallotidpunkt, senare än ett år från balansdagen	13 409 990
Total skuld vid årets slut	13 477 994

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	11 681	13 129
Förutbetalda avgifter, jan 2022 (2021)	59 950	218 286
Upplupna kostnader sophämtning	951	3 500
Upplupna kostnader fastighetsel	48 986	
Revisionsarvode	20 000	
Beräknad kostnad VA-anslutning	-	565 000
	141 568	799 915

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	38 750 000	38 750 000
	38 750 000	38 750 000

Underskrifter

Båstad den 2022

Thomas Lagerqvist
Ordförande

Thomas Frisk

Henrik Nilsson

Fredrik Strebel

Olov Lindberg
Styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022

Maria Nilsson
Auktoriserad revisor, Baker Tilly Halmstad KB

Verifikat

Transaktion 09222115557469195480

Dokument

Årsredovisning Brf Kungsberget 2021_just 220512_
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2022-05-12 22:13:46 CEST (+0200) av Thomas Lagerqvist (TL)
Färdigställt 2022-05-16 17:56:21 CEST (+0200)

Signerande parter

Thomas Lagerqvist (TL)
Brf Kungsberget 1 i Båstad
thomaslagerqvist@hotmail.com
+46707179716
Signerade 2022-05-12 22:13:58 CEST (+0200)

Fredrik (F)
Brf Kungsberget 1
strebel@pepesbodega.se
Signerade 2022-05-16 17:56:21 CEST (+0200)

Olle (O)
Brf Kungsberget 1
olov.lindberg@fforum.se
Signerade 2022-05-13 09:01:21 CEST (+0200)

Henrik (H)
Brf Kungsberget 1
henrik@gntransport.se
Signerade 2022-05-15 16:55:34 CEST (+0200)

Thomas F (TF)
Brf Kungsberget 1
thomas.frisk964@gmail.com
Signerade 2022-05-14 10:46:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557469662615

Dokument

Årsredovisning Brf Kungsberget 2021_just 220512_
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2022-05-19 15:48:24 CEST (+0200) av Thomas Lagerqvist (TL)
Färdigställt 2022-05-24 08:23:32 CEST (+0200)

Signerande parter

Thomas Lagerqvist (TL)
Brf Kungsberget 1 i Båstad
thomaslagerqvist@hotmail.com
+46707179716
Signerade 2022-05-19 15:48:31 CEST (+0200)

Mia Nilsson (MN)
Bakertilly
mia.nilsson@bakertilly.se
Signerade 2022-05-24 08:23:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

