

Årsredovisning för
Brf Hotell Båstad
769625-3967

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31



Upprättad av:

Crendo Fastighetsförvaltning AB, på uppdrag av styrelsen

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hotell Båstad, 769625-3967, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen har sitt säte i Båstad kommun, Skåne län.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Laxen 6 i Båstad kommun med därpå uppförd byggnad med 13 lägenheter. Fastighetens adress är Killebacken 20 A-B. Byggnadsår ca 1900. Fastigheten är om- och tillbyggd under 1927-28 med helrenovering 2018-2021. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 st
3 rok	6 st
4 rok	4 st

Total bostadsarea:	1 497 kvm
Total tomtarea:	1 821 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har inga överlåtelse skett.

Avtal

Crendo Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel, ekonomisk, teknisk förvaltning
Bjäre Kraft	El, Digital-TV
Södra Hallands Kraft	Värme
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring
NSVA	Vatten/avlopp
NSR	Avfallshantering
Telia	Hisstelefon

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<i>*vald t.o.m.</i>
Johan Lindh	Ordförande	2024
Helena Andersson	Ledamot	2023
Charlotte Bergman	Ledamot	2023
Lars Bratt	Ledamot	2024
Jennie Ahrén Martinsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Eva Thorén Todoulos	Suppleant	2023
---------------------	-----------	------

Revisorer

Anders Melander, Baker Tilly Helsingborg	Auktoriserad revisor
------------------------------------------	----------------------

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

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2022-06-27 samt fortsatt stämma 2022-08-22. Under året har styrelsen haft 4 protokollförda styrelsemöten.

Arbetet med att färdigställa alla kvarstående åtgärder efter renoveringen har fortsatt under året och mycket har ordnats på bästa sätt med benägen hjälp av LJ-bygg. Vissa saker kvarstår och vi har tillsammans med byggherren enats om att protokollföra och åtgärda dessa punkter i samband med 2-årsbesiktningen i april/maj 2023. Vi alla som bor här är mycket nöjda med vår fastighet, våra lägenheter och föreningens faciliteter.

Som alla vet så drabbades Båstad av ett enormt kraftigt skyfall med hagel och kraftiga vindar den 18 augusti. 115 mm föll på 45 min och flera fastigheter i centrala Båstad råkade ut för kraftiga översvämningar. Hotell Båstad klarade sig relativt bra men vi fick också vår del av vattenskador. Trappan mellan Köpmangatan och Killebacken (vår parkering) såg ut som Niagarafallen men som tur var stod våra dagbrunnar pall för trycket och tog hand om det mesta av vattnet. Tyvärr var inte golvbrunnen i det nedre teknikrummet av samma kvalite utan dagvatten forsade in via brunnen och vi fick c:a 1m vatten som skadade värmepannan, gaspannorna, cirkulationspumpar mm. mm. Vi hade som tur var en bra försäkring som täckte alla kostnader (utom självrisk) och blev fantastiskt hjälpta av Länsförsäkringar, inte bara genom ekonomisk kompensation utan även med kontakter med Anticimex, Ocab, Thimsfors m.fl. Ett stort tack skall även riktas till Båstads brandkår som trots hård arbetsbelastning snabbt såg till att länspumpa källaren torr redan samma kväll. Allting är nu återställt och alla maskiner är reparerade. Det som återstår i allt detta är att NSVA skall undersöka avloppet i källaren för att vi eventuellt skall kunna få tillbaka självrisk från kommunen då det faller på dem att säkerställa att avloppets utförande är korrekt, vilket det med all önskvärd tydlighet inte är.

Vi har nu drivit vår förening i drygt 2 år och vi har hittills inte haft någon försäljning av lägenheter och vi känner alla stor tillfredsställelse med att få bo på anrika Hotell Båstad.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 247 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 446 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 199 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Eget kapital

	<i>Bundet</i>	<i>Bundet</i>	<i>Fritt</i>
	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början	83 990 000	60 000	-831 867
Avsättning underhållsfond		61 000	-61 000
Årets resultat			-1 246 861
Vid årets slut	83 990 000	121 000	-2 139 728

Summa Eget kapital 81 971 272

RESULTATDISPOSITION

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till disposition beträffande föreningens resultat	
Balanserade resultat	-831 867
Årets resultat	-1 246 861
Årets avsättning till underhållsfond	-61 000
Ansamlad förlust	-2 139 728
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	-2 139 728

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 047 638	459 463
Övriga intäkter	2	55 023	1
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 102 661</u>	<u>459 464</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-464 626	-291 197
Reparation och underhåll	3	-131 016	-1 352
Övriga externa kostnader	4	-86 436	-72 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 445 504	-721 862
Summa rörelsekostnader		<u>-2 127 582</u>	<u>-1 087 321</u>
Rörelseresultat		<u>-1 024 921</u>	<u>-627 857</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-221 940	-144 010
Summa finansiella poster		<u>-221 940</u>	<u>-144 010</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 246 861</u>	<u>-771 867</u>
Resultat före skatt		<u>-1 246 861</u>	<u>-771 867</u>
Årets resultat		<u>-1 246 861</u>	<u>-771 867</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Byggnader och mark</i>	6	98 902 653	100 346 376
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>	7	33 844	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 936 497	100 346 376
Summa anläggningstillgångar		98 936 497	100 346 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
<i>Kundfordringar</i>		17 234	0
<i>Övriga fordringar</i>		2 799	86 266
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		19 829	17 156
Summa kortfristiga fordringar		39 862	103 422
<i>Kassa och bank</i>			
<i>Kassa och bank</i>		304 197	228 711
Summa kassa och bank		304 197	228 711
Summa omsättningstillgångar		344 059	332 133
SUMMA TILLGÅNGAR		99 280 556	100 678 509

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 990 000	83 990 000
Fond för yttre underhåll		121 000	60 000
Summa bundet eget kapital		84 111 000	84 050 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-831 867	0
Avsättning till underhållsfond		-61 000	-60 000
Årets resultat		-1 246 861	-771 867
Summa fritt eget kapital		-2 139 728	-831 867
Summa eget kapital		81 971 272	83 218 133
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	16 227 480	17 001 820
Summa långfristiga skulder		16 227 480	17 001 820
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	793 500	114 960
Leverantörsskulder		24 659	34 865
Skatteskulder		89 600	170 990
Övriga skulder		0	2 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	174 045	135 246
Summa kortfristiga skulder		1 081 804	458 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 280 556	100 678 509

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 1 Allmänna redovisningsprinciper

Valt regelverk

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

Redovisningsprincipen är ändrad år 2021, då redovisningsprincip enligt årsredovisning i mindre företag (K2) tidigare tillämpades. Övergången skedde per 1 januari 2020. Effekter av övergången, inklusive rättelser av tidigare fastställd balansräkning, framgår av not 6 och 7. Övergång samt rättelser har påverkat balansräkningen per 1 januari 2020 respektive 31 december 2020. Övergången och rättelser har ej påverkat presenterad resultaträkning för 2020.

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av andelarna. Emissionslikvider och aktieägartillskott läggs till anskaffningsvärdet. Skulle det verkliga värdet vara lägre än det redovisade värdet skrivs andelarna ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket motsvarar nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den effektivränta som beräknats vid anskaffningstillfället. Kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Kortfristiga skulder, vilka förväntas bli reglerade inom 12 månader, redovisas till nominellt belopp.

Likvida medel

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

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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.

Komponentindelning

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

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnader:

<i>Typ</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme och grund	120 år
Fasad	50 år
Yttertak	20 år
Fönster	50 år
Värme, Sanitet	50 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Inre ytskikt	25 år
Hiss	25 år
Övrigt	50 år
<i>Markanläggning</i>	
Pool	20 år
<i>Inventarie</i>	
Grind	20 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 rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Not 2 Rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	750 493	373 243
Värme	82 332	44 220
Parkeringsplatser	93 600	42 000
Uthyrning lokal	121 213	0
Övriga intäkter	55 023	1
	<u>1 102 661</u>	<u>459 464</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	90 000	22 500
Städning	0	18 714
Trädgårdsskötsel	4 900	14 023
Snöröjning	22 135	3 589
Värme	46 771	16 059
Fastighetsel	205 255	87 619
Vatten och avlopp	25 307	8 400
Sophämtning	9 048	5 657
Hiss-/porttelefoni	1 580	430
Hissbesiktning	2 000	0
Fiber/Digital-TV	21 274	12 035
Fastighetsavgift/skatt	0	89 600
Fastighetsförsäkring	20 795	11 041
Reparation och underhåll	131 016	1 352
Övriga fastighetsskostnader	15 561	1 530
	<u>595 642</u>	<u>292 549</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bankkostnader	2 056	19 535
Revisionsarvode	38 894	20 000
Redovisningstjänster	0	5 995
Förbrukningsinventarier och -material	35 737	21 370
Övriga externa kostnader	9 749	6 010
	<u>86 436</u>	<u>72 910</u>

Not 5 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	220 448	144 010
Övriga räntekostnader	1 492	0
	<u>221 940</u>	<u>144 010</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Byggnader	67 731 500	67 731 500
Mark	31 600 000	31 600 000
Markanläggning	1 736 738	1 736 738
Summa anskaffningsvärden	101 068 238	101 068 238
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-721 862	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 443 723	-721 862
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 165 585	-721 862
Redovisat värde vid årets slut	98 902 653	100 346 376
Varav:		
Byggnader	65 847 127	67 053 056
Mark	31 600 000	31 600 000
Markanläggning	1 606 484	1 693 320
	99 053 611	100 346 376
Taxeringsvärde byggnader:	36 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark:	8 800 000	7 400 000
	44 800 000	22 400 000

Efter förvärv av fastighet från dotterföretaget, transportköp till redovisat värde, har en värdeöverföring skett från dotterföretag till bostadsrättsföreningen. Denna redovisas enligt FAR RedU 9 det år värdeöverföringen sker dvs. när fastigheten har förvärvats. Denna värdeöverföring innebär att bostadsrättsföreningen har erhållit en utdelning från dotterföretaget (redovisas genom att värdet för byggnad ökas och en utdelning redovisas i resultaträkningen, samtidigt måste en motsvarande nedskrivning av aktier i dotterföretag ske genom att posten aktier i dotterföretag minskas samt en redovisning av nedskrivning i resultaträkningen. Effekten i resultaträkningen är noll. Denna redovisning sker det år fastigheten överföres, vilket har skett före 2020-01-01.

Av nämnda anledning samt för högt upptaget värde för aktier i dotterföretag har följande ändring skett av ingående värde för fastighet, aktier i dotterföretag och skuld till företag med ägarintresse i.

	2020-01-01 Fastställd ÅR	Korrigerig	Värdeöreföring RedU 9	2020-01-01 Korrigerad BR	2020-12-31 Fastställd ÅR	Korrigeringar se 2020-01-01	2020-12-31 Korrigerad BR
Byggnader och Mark	21 626 094		38 620 000	60 246 094	92 298 541	-14 700 000	77 598 541
Aktier i Dotterföretag	53 370 000	-14 700 000	-38 620 000	50 000	50 000		50 000
Övriga skulder	-46 670 000	14 700 000		-31 970 000	-46 670 000	14 700 000	-31 970 000

Utöver ovanstående korrigeringar har posterna skulder till koncernföretag och övriga skulder ändrats från långfristiga skulder till kortfristiga skulder.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0	0
<i>Årets anskaffningar</i>		
Byggnadsinventarie, grind	35 625	0
Summa anskaffningsvärden	35 625	0
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 781	0
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 781	0
Redovisat värde vid årets slut	33 844	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden enl publicerad årsredovisning	0	50 000
Korrigering ingående anskaffningsvärde	0	0
Försäljningar	0	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Redovisat värde vid årets slut	0	0

För ingående justering, se beskrivning i not 6

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	793 500
Förfallotidpunkt, senare än ett år från balansdagen	16 227 480
Summa	17 020 980

Banklån	Belopp	Ränta	Amortering	Bundet t.o.m.
SEB 45466183	5 403 000	1,44%	30 000	2028-09-28
SEB 45466175	5 403 000	1,07%	30 000	2024-03-28
SEB 45466167	5 421 480	1,35%	30 800	2026-03-28
SEB 46128125	793 500	3 mån, 3,28%	5 000	2023-09-28
	17 020 980		95 800	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 528	1 179
Förutbetalda hyror/avgifter, jan 2023	110 499	94 231
Upplupna kostnader värme	2 546	12 223
Upplupna kostnader elförbrukning	22 870	16 863
Upplupna kostnader trädgårdsskötsel	0	-9 250
Upplupna kostnader snörenhållning och halkbekämpning	10 358	0
Upplupna kostnader reparation och underhåll	1 244	0
Upplupna kostnader revisionsarvode	25 000	20 000
	174 045	135 246

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 155 000	17 155 000
	17 155 000	17 155 000

Underskrifter

Ort och datum

Johan Lindh
Ordförande

Helena Andersson

Charlotte Bergman

Lars Bratt

Jennie Ahrén Martinsson

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023

Anders Melander
Auktoriserad revisor, Baker Tilly Helsingborg