

Årsredovisning för

Brf Argus 4 i Båstad

769634-6381

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Upprättad av:

Crendo Fastighetsförvaltning AB. på uppdrag av styrelsen

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Argus 4 i Båstad, 769634-6381, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Bostadsrättsföreningen består av 32 lägenheter varav 24 bostadsrätter, 8 hyresrätter och 1 lokal. Föreningen har sitt säte i Båstad kommun i Skåne län.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten Argus 4 i maj 2020 i av UMA Båstad Fastigheter AB.

Fastigheten

Föreningen har äganderätt till fastigheten Argus 4 i Båstad kommun med adress Klinkehögsvägen 1 A-C, 3, 5 A-B, 7 A-B, 9 A-B och Köpmansgatan 67. Total lägenhetsyta är 1980,9 kvm och lokalyta 74 kvm.

Lägenhetsförteckningen är följande:

1 rok 4 st
2 rok 14 st
3 rok 14 st

Lägenhetsyta upplåten med bostadsrätt: 1524,4 kvm

Lägenhetsyta upplåten med hyresrätt: 456,5 kvm (inkluderar hyresrätt där upplåtelse till bostadsrätt ännu inte är klar)

Byggnadsår: 2006

Taxeringsvärde 2023: 46 838 000 kr

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I föreningens årsavgifter ingår värme, VA, sophantering och kabel-TV.

Försäkring

Fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Överlåtelser

Under året har 3 st överlåtelser skett. 1 hyresrätt är uppsagd under 2023, upplåtelse till bostadsrätt är inte klar per 2023-12-31.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Styresle och revisorer

Ordinarie ledamöter

Roger Larsson	Ordförande	*vald t.o.m. 2024
Charlotte Andersson	Ledamot	2024
Ann-Marie Schelin	Ledamot	2024
Ibrahim Osman	Ledamot	2024

Suppleanter

Tuttan Gunnarsson	Suppleant	2024
-------------------	-----------	------

Revisor

Maria Nilsson, Baker Tilly KB, Halmstad	Auktoriserad revisor	2024
---	----------------------	------

Revisorssuppleant

Baker Tilly KB, Halmstad

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sju protokollförda styrelsemöten har hållits under året: 30 januari, 20 mars, 26 april, 24 maj, 30 augusti, 25 oktober och 29 november. Årsstämma hölls den 26 april i Båstads församlingshem. Extra informationsmöte hölls den 12 juni utomhus på innergården och även 27 september i sessionssalen på kommunhuset.

Två trädgårdsdagar har hållits under vår och höst: 14 maj och 17 september. Utöver detta har enskilda medlemmar klippt gemensamma gräsmattor, rensat ogräs, klippt häckar och buskage.

Hyresförhandlingar har hållits med Hyresgästföreningen under året. I början av året resulterade förhandlingarna med en höjning på 4,8% för 2023.

En hyreslägenhet har sagts upp under året och lagts ut för försäljning som bostadsrätt.

Genomförda större underhållsåtgärder, händelsestyrda och planerade enligt underhållsplanen.

- " Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, av hus 1 och 3 - brister åtgärdade
- " Bytt delar av fasad till förråd, hus 9 (lgh 29)
- " Hissbesiktningar - brister åtgärdade på hiss i 1A
- " Kraftig beskärning av tujahäcken i gränsen mot grannfastigheten Argus 6
- " Översyn av takpannor och rensning av hängrännor
- " Lagning av fönster i hus 1C (lgh 13)
- " Byte av balkonggläs och dörrbroms i hus 1C (lgh 12 och 14)
- " Borttagning av lekredskap på innergård mellan hus 5 och 9

Planerade större underhållsåtgärder, uppkomna och planerade enligt underhållsplanen

- " Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, av hus 5, 7 och 9
- " Ombesiktning OVK av hus 1 och 3
- " Kraftigare beskärning av buskar, häckar och träd för att återställa till mer ursprunglig nivå
- " Tvätt av balkonger och loftgångar för att få bort algpåväxt
- " Lagning av spjälkad betong på loftgång hus 9
- " Lagning av puts på gavelgrunden på hus 7 (mot Klinkehögsvägen)
- " Byte av ytterdörrar på hus 7 (lgh 27)
- " Radonmätning , stickprov lokal och lägenhet hus 1 och lgh hus 5.

Gällande underhållsplan togs fram under 2019 och styrelsen jobbar med den löpande.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -159 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 425 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 266 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt (kr)

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 349 438	2 008 582	1 859 801
Resultat efter finansiella poster	-159 183	-262 445	-508 155
Soliditet, %	53	53	53
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	958	776	714
Skuldsättning/kvm	13 520	-	-
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	18 225	18 270	18 535
Sparande/kvm	130	-	-
Räntekänslighet, %	19	-	-
Engergikostnad/kvm	393	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Eget kapital

	<i>Insater och upplåtelsavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	32 192 155	634 755	-644 154	-262 445
Nya insatser och upplåtelser				
Omföring föregående års resultat			-262 445	262 445
Årets avsättning underhållsfond		109 034	-109 034	
Årets ianspråktagande av underhållsfond		-25 783	25 783	
Årets resultat				-159 183
Belopp vid årets slut	32 192 155	718 006	-989 850	-159 183

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till disposition beträffande föreningens resultat	
Balanserade resultat	-906 598
Årets resultat	-159 183
Årets avsättning till underhållsfond	-109 034
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 783
Totalt	-1 149 032
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	-1 149 032

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 349 438	2 008 582
Övriga rörelseintäkter	2	30 746	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 380 184	2 008 582
Rörelsekostnader			
<i>Driftskostnader</i>	3	-1 387 076	-1 401 316
Personalkostnader	4	-26 284	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-425 397	-425 398
Summa rörelsekostnader		-1 838 757	-1 826 714
Rörelseresultat		541 427	181 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		277	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 887	-444 349
Summa finansiella poster		-700 610	-444 313
Resultat efter finansiella poster		-159 183	-262 445
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-159 183	-262 445
Årets resultat		-159 183	-262 445

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	59 617 721	60 043 118
Summa materiella anläggningstillgångar		59 617 721	60 043 118
Summa anläggningstillgångar		59 617 721	60 043 118
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 325	0
Övriga fordringar		10	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 716	27 029
Summa kortfristiga fordringar		44 051	27 029
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		573 323	262 250
Summa kassa och bank		573 323	262 250
Summa omsättningstillgångar		617 374	289 279
SUMMA TILLGÅNGAR		60 235 095	60 332 397

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 188 500	32 188 500
Upplåtelseavgifter		3 655	3 655
Underhållsfond		718 006	634 755
Summa bundet eget kapital		32 910 161	32 826 910
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-906 598	-553 928
Årets resultat		-159 183	-262 445
Årets avsättning underhållsfond		-109 034	-106 896
Årets ianspråktagande av underhållsfond		25 783	16 671
Summa fritt eget kapital		-1 149 032	-906 598
Summa eget kapital		31 761 129	31 920 312
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	13 634 358	13 975 827
Övriga skulder	7	4 279 500	4 279 500
Summa långfristiga skulder		17 913 858	18 255 327
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	9 869 070	9 595 082
Leverantörsskulder		133 764	63 989
Skatteskulder		120 216	112 416
Övriga skulder		27 845	6 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	409 213	379 157
Summa kortfristiga skulder		10 560 108	10 156 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 235 095	60 332 397

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-159 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	425 397
	<u>266 214</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ..	266 214
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 023
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	129 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	378 554
 Investeringsverksamheten	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
 Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-67 481
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 481
 Årets kassaflöde	<u>311 073</u>
Likvida medel vid årets början	<u>262 250</u>
Likvida medel vid årets slut	573 323

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1), om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande/kvm

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll dividerat med totalyta.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Not 2 Rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 460 339	1 183 145
Hysesintäkter bostäder	659 348	660 825
Hysesintäkter lokaler	137 872	124 374
Hysesintäkter p-platser	88 800	39 550
Övriga intäkter	33 825	688
Summa	2 380 184	2 008 582

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsarvode	64 281	52 582
Fastighetsförsäkring	40 078	38 006
Digital-TV	50 400	50 400
Bredband	0	2 380
Fjärrvärme	536 227	573 459
Elförbrukning	92 453	118 951
Vatten och avlopp	179 855	154 568
Renhållning	50 258	51 259
Fastighetsskötsel	13 326	18 987
Trädgårdsskötsel	22 549	35 920
Snörenhållning och halkbekämpning	21 022	40 776
Städning	0	12 925
Reparation och underhåll	181 359	85 628
Fastighetsavgift	61 228	58 988
Hysesgästföreningen	1 106	1 106
Serviceavtal (hiss m.m.)	15 110	4 525
Bevakning	0	36 323
Telekommunikation	6 699	6 660
Postbefordran	1 206	180
Ersättningar till revisor	30 227	25 316
IT-tjänster	412	363
Bankkostnader	2 093	2 348
Programvaror	1 870	1 626
Kontorsmateriel	0	334
Årsstämma	600	18 369
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl	4 647	1 108
Föreningsavgifter	5 220	5 140
Övriga förvaltningskostnader	4 850	3 089
Summa	1 387 076	1 401 316

Not 4 Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	20 000	0
Sociala avgifter	6 284	0
Summa	26 284	0

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 177 510	61 177 510
-Nyanskaffningar	<u>61 177 510</u>	<u>61 177 510</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 134 392	-708 995
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-425 397</u>	<u>-425 397</u>
	<u>-1 559 789</u>	<u>-1 134 392</u>
Redovisat värde vid årets slut	59 617 721	60 043 118
Taxeringsvärde byggnader:	34 889 000	34 889 000
Taxeringsvärde mark:	<u>11 949 000</u>	<u>11 949 000</u>
	<u>46 838 000</u>	<u>46 838 000</u>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	9 869 070
Förfallotidpunkt, senare än ett år från balansdagen	<u>13 634 358</u>
Summa	23 503 428

Banklån			Bundet till
Stadshypotek 590227	4 658 606	5,116 %	3 mån
Stadshypotek 345586	4 658 606	1,250%	2025-04-30
Stadshypotek 345587	9 268 440	1,500%	2028-04-30
Stadshypotek 596974	<u>4 917 776</u>	5,381%	3 mån
Summa	23 503 428		

Not 7 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	<u>4 279 500</u>	<u>4 279 500</u>
Summa	4 279 500	4 279 500
Reverslån		
Reverslån UMA Fastigheter	<u>4 279 500</u>	<u>4 279 500</u>
Summa	4 279 500	4 279 500

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	79 610	40 887
Förutbetalda hyror/avgifter	215 099	183 967
Upplupna kostnader snörenhållning och halkbekämpning	3 840	21 166
Upplupna kostnader fjärrvärme	69 924	91 604
Upplupna kostnader renhållning	2 075	2 258
Upplupna kostnader elförbrukning	8 798	16 442
Upplupna kostnader reparation hissar	4 682	0
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	-1 814	0
Upplupna kostnader revisionsarvode	27 000	22 834
	409 214	379 158

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa ställda säkerheter	36 000 000	36 000 000

Underskrifter

Båstad / 2024

Roger Larsson
Ordförande

Charlotte Andersson

Ann-Marie Schelin

Ibrahim Osman

Min revisionsberättelse har lämnats den

Maria Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.04.2024 14:04

SENT BY OWNER:
Mia Nilsson · 05.04.2024 13:49

DOCUMENT ID:
rJiErD6kC

ENVELOPE ID:
ByY4Bway0-rJiErD6kC

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023_Brf Argus 4 i Båstad._korr 240405.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BENGT GÖRAN ROGER LARSSON 65roger.larsson@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 15:05 05.04.2024 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/25) IP: 81.228.220.214
ANN MARIE SCHELIN annmarie.schelin@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 17:04 05.04.2024 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/21) IP: 83.191.117.156
Birthe Charlotte Andersson lottaandersson65@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2024 19:25 05.04.2024 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/01) IP: 94.234.105.102
IBRAHIM OSMAN ibra0@live.se	Signed Authenticated	08.04.2024 07:10 08.04.2024 07:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/20) IP: 83.185.241.252
Elin Eva Maria Nilsson mia.nilsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	08.04.2024 14:04 08.04.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/12) IP: 37.208.1.132

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed