

Årsredovisning för  
**Brf Kungsberget 1 Båstad**  
769625-8156

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



Upprättad av:

Crendo Fastighetsförvaltning AB, på uppdrag av styrelsen

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 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 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  
Avgående medlemmar: 2  
Tillkommande medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid årets slut : 21

Fastigheten är 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.

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

#### Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse skett.

#### Avtal

Bjäre Kraft	Energi, Bredband
Bostadsrätterna/Folksam	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
Scrive	Elektronisk signering

Nytt avtal:

Ren Enkel och Billig El

Energi

## STYRELSE, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

### Ordinarie ledamöter

Thomas Gyllensten Frisk	Ordförande	*vald t.o.m. 2023	
Thomas Lagerqvist	Vice ordförande	2023	
Kenneth Andersson	Ledamot	2023	
Per Persson	Ledamot	2023	
Karin Hafström	Ledamot	2023	Avgått

### Styrelseuppleanter

Fredrik Strebel	Suppleant	2023	
-----------------	-----------	------	--

### Revisorer

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

### Valberedning

Kristoffer Henningsson  
Daniel Norling

\*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 2022-06-12. Styrelsen har under året kontinuerligt haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Vid styrelsemötet 2021-12-08 beslutades att höja årsavgiften med 2% för den kommande året enligt föreningens ekonomiska plan.

Projektet med laddstolpar avslutades under sommaren då även varje lägenhet tilldelades en fast parkeringsplats samt 2+1 gästparkeringar. Fakturerad kostnad blev 493 750 kr och slutligt bidrag från Naturvårdsverket blev 225 000 kr. Resterade är egenfinansierat av föreningen och därmed belastat likviditeten.

Nytt elavtal tecknades under året med Rebel som erbjuder en lägre kostnad än vårt tidigare avtal med Bjäre Kraft. Under året och framför allt vintermånaderna har de ökande elkostnaderna för uppvärmning av lägenheterna belastat föreningens ekonomi allt hårdare.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för 2023 med 7% enligt fastställd budget. Det är högre än den ekonomiska planen som baserats på ett inflationsantagande på 2% per år vilket tyvärr inte gäller för tillfället.

Övriga avtal som sagts upp för omförhandling har uppdaterats för att passa föreningens behov bättre.

Den genomförda 2 års-besiktningen har avslutats och styrelsen beslutar att eventuella kvarstående reklamationer hänskjuts till 5 års-besiktningen som sker 2024. En reklamation av poolen kommer att åtgärdas före sommaren 2023.

Nytt debiteringssystem för gästlägenheten beslutades from 2023-01-01 där lägenhetsinnehavaren i efterhand betalar gästnätterna via månadsavin.

I slutet av året så fakturerade NSVA anslutningsavgifterna från 2019, 576 000 kr. Dessutom fakturerade NSVA förbrukningsavgifterna för 2019-2022, 196 905 kr. Då föreningens likviditet inte klarar dessa betalningar från bankkonto så beslutade styrelsen att förstärka kassan genom en avisering om en extra månadshyra för samtliga medlemmar samt ett utökat banklån på 500 000 kr genom Handelsbanken Båstad.

Det av regeringen beslutade elstödet för bostadsföreningar förväntas att tillföra ca 96 000 kr i slutet av 2023.

Därmed anser styrelsen att föreningen får de resurser som erfordras för det kommande året enligt budget och likviditetsprognos.

### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till -1140 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 902 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -238 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 2021 och 2022.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	936 043	912 599	886 070	434 423
Resultat efter finansiella poster	-1 140 468	-820 878	-696 684	-373 823
Eget Kapital	69 549 312	70 689 780	71 510 658	72 207 342
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	621	606	591	293
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	10 347	10 400	10 452	10 479
Soliditet	82,8%	84%	83%	79%

## Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början	73 010 000	196 200	-2 516 420
Årets avsättning underhållsfond		99 786	-99 786
Året ianspråktagande av underhållsfond			
Årets resultat			-1 140 468
<b>Vid årets slut</b>	<b>73 010 000</b>	<b>295 986</b>	<b>-3 756 674</b>

## Resultatdisposition

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

	Belopp i kr
Balanserade resultat	-2 516 420
Årets resultat	-1 140 468
Årets avsättning till underhållsfond	-99 786
Årets ianspråktagande av underhållsfond	
<b>Summa</b>	<b>-3 756 674</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman  
Att balansera i ny räkning

-3 756 674

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	936 043	912 599
Övriga rörelseintäkter		736	16 343
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>936 779</b>	<b>928 942</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-860 385	-605 759
Reparation och underhåll	4	-137 435	-87 408
Övriga externa kostnader	5	-35 728	-40 971
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7,8	-902 086	-872 545
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 935 634</b>	<b>-1 606 683</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-998 855</b>	<b>-677 741</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		255	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-141 868	-143 225
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 613</b>	<b>-143 137</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 140 468</b>	<b>-820 878</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 140 468</b>	<b>-820 878</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 140 468</b>	<b>-820 878</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	83 158 460	83 487 555
Inventarier, verktyg och installationer	8	293 862	58 103
Summa materiella anläggningstillgångar		83 452 322	83 545 658
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		83 452 322	83 545 658
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		5 407	1 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 797	17 450
Summa kortfristiga fordringar		25 204	18 675
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		497 112	781 903
Summa kassa och bank		497 112	781 903
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		522 316	800 578
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		83 974 638	84 346 236



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		70 250 000	70 250 000
Upplåtelseavgifter		2 760 000	2 760 000
Fond för yttre underhåll		295 986	196 200
Summa bundet eget kapital		<u>73 305 986</u>	<u>73 206 200</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 516 420	-1 617 542
Årets resultat		-1 140 468	-820 878
Avsättning till underhållsfond		-99 786	-78 000
Summa fritt eget kapital		<u>-3 756 674</u>	<u>-2 516 420</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>69 549 312</u>	<u>70 689 780</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>8 894 324</u>	<u>13 409 990</u>
Summa långfristiga skulder		8 894 324	13 409 990
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		820 561	36 894
Skulder till kreditinstitut	9	4 515 666	68 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>194 775</u>	<u>141 568</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>5 531 002</u>	<u>246 466</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>83 974 638</u>	<u>84 346 236</u>

## 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, utsträngas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifterna för löpande reparationen 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 linjäravskrivning 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
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarie: Kalkfilter	10 år
Markinventarie: Laddstolpar	10 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	804 840	785 192
Kabel-TV objektstillägg	22 848	22 848
Hysesintäkter lokal	9 000	9 000
Hysesintäkter p-plats	67 200	68 792
Gästlägenhet	29 200	24 000
Laddstolpe	2 955	2 768
Övriga intäkter	736	16 341
<b>Summa</b>	<b>936 779</b>	<b>928 941</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsel	419 234	357 690
Vatten och avlopp	207 531	9 125
Sophämtning	33 196	29 474
Snöröjning	24 652	22 231
Trädgårdsskötsel		5 797
Fastighetsskötsel	89 391	96 371
Försäkringspremier	25 302	28 455
Kabel-TV, internet	29 560	25 465
Hissbesiktning, service	29 594	29 556
Övriga fastighetsskostnader	1 925	1 596
	<b>860 385</b>	<b>605 760</b>

## Not 4 Reparation och underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparation och underhåll av fastighet	27 860	51 147
Reparation och förbrukmtrl Pool	108 575	28 772
Gästlägenhet underhåll/inventarier	1 000	7 489
	<b>137 435</b>	<b>87 408</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier		13 430
Förbrukningsmaterial	232	461
Revisonsarvode	25 000	11 125
Konsultarvoden		11 250
Bankkostnader	4 628	3 945
Övriga förvaltningskostnader	5 868	700
Övriga externa kostnader		60
	<b>35 728</b>	<b>40 971</b>

## Not 6 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	139 845	141 560
Övriga räntekostnader	2 023	1 665
<b>Summa</b>	<b>141 868</b>	<b>143 225</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Byggnader	57 796 500	57 256 500
Mark	26 050 800	26 050 800
Markanläggningar	2 347 831	2 347 831
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>86 195 131</b>	<b>85 655 131</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 167 576	-1 298 089
Årets avskrivningar	-869 095	-869 487
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 036 671</b>	<b>-2 167 576</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>83 158 460</b>	<b>83 487 555</b>
Varav		
Byggnader	55 164 559	55 376 262
Mark	26 050 800	26 050 800
Markanläggningar	1 943 101	2 060 493
Taxeringsvärde byggnader:	27 062 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark:	6 200 000	6 400 000
	33 262 000	26 000 000

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnadsinventarier	61 161	-
Årets anskaffningar	268 750	61 161
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>329 911</b>	<b>61 161</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 058	-
Årets avskrivning inventarier	-32 991	-3 058
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 049</b>	<b>-3 058</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>293 862</b>	<b>58 103</b>

### Not 9 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Ing. skuld	Förändring	Utg. skuld
Stadshypotek 671117	0,72%	2023-06-01	4 492 998	22 668	4 470 330
Stadshypotek 586 897	1,15%	2025-06-01	4 492 498	22 668	4 469 830
Stadshypotek 586 898	1,25%	2028-06-01	4 492 498	22 668	4 469 830
			13 477 994	68 004	13 409 990

### Förfallotid skulder

	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	4 515 666
Förfallotidpunkt, senare än ett år från balansdagen	8 894 324
<b>Total skuld vid årets slut</b>	<b>13 409 990</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	11 622	11 681
Förutbetalda avgifter, jan 2023 (2022)	73 239	59 950
Upplupna kostnader sophämtning	1 085	951
Upplupna kostnader fastighetsel	64 513	48 986
Upplupna kostnader snöröjning/halkbekämpning	17 288	
Upplupna kostnader reparation och underhåll	4 528	
Revisionsarvode	22 500	20 000
	<b>194 775</b>	<b>141 568</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	38 750 000	38 750 000
	38 750 000	38 750 000

## Underskrifter

Båstad den 2023

Thomas Gyllensten Frisk  
Ordförande

Thomas Lagerqvist

Kenneth Andersson

Per Persson

Fredrik Strebel

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023

Maria Nilsson  
Auktoriserad revisor, Baker Tilly Halmstad KB



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.05.2023 14:47

SENT BY OWNER:  
Mia Nilsson · 17.05.2023 15:37

DOCUMENT ID:  
B14o08GB2

ENVELOPE ID:  
B1e7julfr2-B14o08GB2

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2022\_ Brf Kungsberget 1 Båstad.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FREDRIK STREBEL strebel@pepesbodega.se	Signed Authenticated	17.05.2023 16:13 17.05.2023 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/23) IP: 212.31.164.137
THOMAS FRISK thomas.frisk964@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2023 21:08 17.05.2023 21:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/13) IP: 195.216.41.30
Claes Thomas Emanuel Lagerqvist thomaslagerqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	18.05.2023 09:00 18.05.2023 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/15) IP: 94.191.136.171
Per Anders Persson perp@hotmail.se	Signed Authenticated	19.05.2023 11:32 19.05.2023 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/15) IP: 217.9.210.69
KENNETH ANDERSSON kenneth.andersson@anderssonac.com	Signed Authenticated	19.05.2023 14:56 19.05.2023 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/11) IP: 80.70.153.35
MARIA NILSSON mia.nilsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	21.05.2023 14:47 21.05.2023 14:47	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