

Årsredovisning för

Brf Argus 4 i Båstad

769634-6381

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31



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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Bostadsrättsföreningen består av 32 lägenheter varav 24 bostadsrätter, 7 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: 1593,7 kvm

Lägenhetsyta upplåten med hyresrätt: 387,2 kvm (inkluderar hyresrätt där upplåtelse till bostadsrätt inte är klar per 2025-12-31)

Byggnadsår: 2006

Taxeringsvärde 2025: 51 880 000 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 st hyresrätt är upplåten till bostadsrätt i januari 2025. 1 st hyresrätt är uppsagd sedan juni 2025, upplåtelse till bostadsrätt var inte klar per 2025-12-31 men blev klar i januari 2026.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Roger Larsson	Ordförande	*vald t.o.m. 2026
Charlotta Andersson	Ledamot	2026 (Avflyttad)
Ann-Marie Schelin	Ledamot	2026
Ibrahim Osman	Ledamot	2026

Suppleanter

Tuttan Gunnarsson	Suppleant	2026
Ann-Marie Häggström	Suppleant	2026

Revisor

Maria Nilsson, Baker Tilly KB, Halmstad	Auktoriserad revisor	2026
---	----------------------	------

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

Åtta protokollförda styrelsemöten har hållits under året: 21 januari, 25 februari, 8 och 24 april, 10 juni, 19 augusti, 28 september och 11 november. Årsstämma hölls den 24 april i Båstads GIF:s klubblokal i Båstad.

Två trädgårdsdagar har hållits under vår och höst: 13 april och 28 september. Utöver detta har enskilda medlemmar rensat ogräs, klippt häckar och buskage. Övergivna skrotcyklar har rensats bort.

Reversen med förra ägaren UMA har lösts och lån har omsatts.

Hyresförhandlingar har hållits med Hyresgästföreningen under året. Hyreshöjningen för 2025 blev en höjning 4,5%. I slutet av året resulterade förhandlingarna för 2026 i en höjning med 2,99%.

Avgifterna höjdes från den 1 januari 2025 med 12% och från 1 januari 2026 med 2%.

En hyreslägenhet (Lgh 10) sades upp under 2025 är såld med förbehåll och ska upplåtas som bostadsrätt under 2026. Lägenhet 32 upplåts som bostadsrätt 1 april 2025. Tre lägenheter har bytt ägare och vi har fått nya medlemmar (Lgh 9, 24 och 27)

Genomförda större underhållsåtgärder, händelsestyrda och planerade enligt underhållsplanen.

- " Beskräring av buskar och borttagning av träd på Klinkehögen
- " Kraftig beskärning av häcken utmed Köpmansgatan
- " Bättringsmålning trädetaljer
- " Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, av hus 5, 7 och 9 - utförd och protokoll inskickat till kommunen
- " Lagnings av puts på gavelgrunden på hus 7 (mot Klinkehögsvägen)
- " Köpt in tjänster för klippning av gräsmattor och kraftigare beskärning av buskar och häckar för att återställa till mer ursprunglig nivå
- " Hissarna - byte av nödtelefoner p g a teknikskifte

Planerade större underhållsåtgärder, uppkomna och planerade enligt underhållsplanen

- " Byte av styrdon på värmeanläggning
- " Rensning av kanaler och byte av filter i ventilationsanläggningarna i hus 5, 7 och 9
- " Åtgärda konstruktionsfel vid skyltfönster i lokalen
- " Underhållsspolning av avloppssystemet
- " Uppdatera underhållsplanen

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 155 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 425 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 580 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt (kr)

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 511 980	2 318 221	2 349 438
Resultat efter finansiella poster	155 108	-181 995	-159 183
Soliditet, %	55	53	53
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	1067	958	958
Skuldsättning/kvm	12 608	13 294	13 520
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	16 256	17 920	18 225
Sparande/kvm	314	193	130
Räntekänslighet, %	15	19	19
Energikostnad/kvm	303	346	393
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	63	61

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper

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	676 357	-1 107 383	-181 995
Nya insatser och upplåtelser	1 445 000			
Omföring föregående års resultat			-181 995	181 995
Årets avsättning underhållsfond		113 439	-113 439	
Årets ianspråktagande av underhållsfond		-64 196	64 196	
Årets resultat				155 108
Belopp vid årets slut	33 637 155	725 600	-1 338 621	155 108

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till disposition beträffande föreningens resultat	
Balanserade resultat	-1 289 378
Årets resultat	155 108
Årets avsättning till underhållsfond	-113 439
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 196
Totalt	-1 183 513
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	-1 183 513

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 511 980	2 318 221
Övriga rörelseintäkter	2	27 618	956
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 539 598	2 319 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 231 006	-1 303 458
Personalkostnader	4	-31 794	-31 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-425 397	-425 397
Summa rörelsekostnader		-1 688 197	-1 760 649
Rörelseresultat		851 401	558 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		315	195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-696 608	-740 718
Summa finansiella poster		-696 293	-740 523
Resultat efter finansiella poster		155 108	-181 995
Resultat före skatt		155 108	-181 995
Årets resultat		155 108	-181 995

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 766 927	59 192 324
Summa materiella anläggningstillgångar		58 766 927	59 192 324
Summa anläggningstillgångar		58 766 927	59 192 324
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		358 435	409 119
Övriga fordringar		43	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 019	27 545
Summa kortfristiga fordringar		383 497	436 702
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		887 161	316 109
Summa kassa och bank		887 161	316 109
Summa omsättningstillgångar		1 270 658	752 811
SUMMA TILLGÅNGAR		60 037 585	59 945 135

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 633 500	32 188 500
Upplåtelseavgifter		3 655	3 655
Underhållsfond		725 600	676 357
Summa bundet eget kapital		34 362 755	32 868 512
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 289 378	-1 149 032
Årets resultat		155 108	-181 995
Årets avsättning underhållsfond		-113 439	-111 214
Årets ianspråktagande av underhållsfond		64 196	152 863
Summa fritt eget kapital		-1 183 513	-1 289 378
Summa eget kapital		33 179 242	31 579 134
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	13 048 982	13 341 670
Summa långfristiga skulder		13 048 982	13 341 670
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	12 858 766	9 696 706
Övriga skulder, reverslån	7	0	4 279 500
Leverantörsskulder		71 808	114 147
Skatteskulder		128 508	123 768
Övriga skulder		22 853	17 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	727 426	792 277
Summa kortfristiga skulder		13 809 361	15 024 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 037 585	59 945 135

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	155 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	425 397
	<u>580 505</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	580 505
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	53 206
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-97 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	536 181
Investeringsverksamheten	
Försäljning av lägenhet	1 890 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 890 000
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	3 277 295
Amortering av låneskulder	-413 923
Amortering revers UMA, tilläggsköpeskilling	-4 718 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 855 128
Årets kassaflöde	571 053
Likvida medel vid årets början	316 108
Likvida medel vid årets slut	887 161

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:

Anläggningstillgångar	År
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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 700 103	1 460 341
Hysesintäkter bostäder	577 814	624 007
Hysesintäkter lokaler	149 169	146 857
Hysesintäkter p-platser	82 800	84 000
Övriga intäkter	29 712	3 972
Summa	2 539 598	2 319 177

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningsarvode	74 388	67 126
Fastighetsförsäkring	45 178	42 344
Digital-TV	50 400	50 400
Fjärrvärme	304 211	396 143
Elförbrukning	87 928	84 806
Vatten och avlopp	230 437	230 602
Renhållning	28 343	34 210
Fastighetsskötsel	2 662	11 954
Trädgårdsskötsel	10 072	0
Snörenhållning och halkbekämpning	19 286	36 062
Reparation och underhåll	198 449	212 043
Fastighetsavgift	65 968	62 540
Hysesgästföreningen	1 382	1 106
Serviceavtal (hiss m.m.)	15 469	14 133
Telekommunikation	26 670	11 282
Övriga fastighetskostnader	837	0
Postbefordran	994	51
Ersättningar till revisor	31 766	37 525
IT-tjänster	514	464
Programvaror	2 417	0
Bankkostnader	2 997	2 212
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl	641	2 103
Föreningsavgifter	5 220	5 220
Övriga förvaltningskostnader	24 777	1 071
Övriga externa kostnader	0	61
Summa	1 231 006	1 303 458

Not 4 Personalkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	6 794	6 794
Summa	31 794	31 794

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	-1 985 186	-1 559 789
-Årets avskrivning enligt plan	-425 397	-425 397
	<u>-2 410 583</u>	<u>-1 985 186</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 766 927	59 192 324
Taxeringsvärde byggnader:	39 931 000	34 889 000
Taxeringsvärde mark:	11 949 000	11 949 000
	<u>51 880 000</u>	<u>46 838 000</u>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	12 858 766
Förfallotidpunkt, senare än ett år från balansdagen	13 048 982
Summa	25 907 748

Banklån		Ränta	Bundet till
Stadshypotek 678279	4 463 478	4,370%	2026-04-30
Stadshypotek 794581	4 463 478	3,080%	2027-04-30
Stadshypotek 345587	8 878 192	1,500%	2028-04-30
Stadshypotek 800438	8 102 600	3,000%	3 mån
Summa	25 907 748		

Not 7 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	0	4 279 500
Summa	0	4 279 500
Reverslån		
Reverslån UMA Fastigheter	0	4 279 500
Summa	0	4 279 500

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	79 371	65 288
Förutbetalda hyror/avgifter	542 558	632 048
Upplupna kostnader fjärrvärme	46 292	55 328
Upplupna kostnader renhållning	1 775	-3 591
Upplupna kostnader elförbrukning	7 763	8 575
Upplupna kostnader reparation hissar	4 697	0
Upplupna kostnader telekommunikation	0	1 129
Upplupna kostnader övriga förvaltningskostnader	11 970	0
Upplupna kostnader revisionsarvode	33 000	33 500
	727 426	792 277

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<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

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Till följd av lagkrav kommer föreningen fr o m räkenskapsåret som börjar 2026-01-01 övergå från Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2026:10 (K2 - årsredovisning i mindre företag) till BFNAR 2012:1 (K3 - årsredovisning och koncernredovisning).

Under första kvartalet 2026 påbörjades arbete med uppdatering av föreningens underhållsplan. Vid tidpunkten för årsredovisningens upprättande är arbetet ännu inte slutfört.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15.

Båstad, enligt datum för elektronisk signatur

Roger Larsson
Ordförande

Ann-Marie Schelin

Ibrahim Osman

Min revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk signatur

Maria Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 19:11

SENT BY OWNER:

Maria Nilsson · 15.04.2026 14:45

DOCUMENT ID:

HySKOZ63-l

ENVELOPE ID:

BkNYd-6hZI-HySKOZ63-l

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning_2025_Brf Argus 4 i Båstad.pdf

15 pages

SHA-512:

7b7599da3b3856a26b6969879a6b23d059ffe8d05f4449
840de251a1e58189ae0cf5a39dcd7f15d2bd35e451e7fd
3a48e18c09590b594b03fc12aca0806daeba

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
IBRAHIM OSMAN ibra0@live.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:48 15.04.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/20) IP: 212.31.164.166
BENGT GÖRAN ROGER LARSSON 65roger.larsson@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:56 15.04.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/25) IP: 194.14.252.199
ANN MARIE SCHELIN annmarie.schelin@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:50 15.04.2026 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/21) IP: 78.66.242.28
Elin Eva Maria Nilsson mia.nilsson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 19:11 15.04.2026 19:10	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.

📎 Attachments

No attachments related to this 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