

Årsredovisning
för
Brf Varbergskaninen

769636-6025

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Varbergskaninen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2018-08-16.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-16.

Föreningen beskattas som privatbostadsförening, vanligen kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Kaninen 1 i Varbergs kommun, Hallands län.

Föreningen förvärvade fastigheten Kaninen 1 genom en underprisöverlåtelse under 2018. Underprisöverlåtelsen betraktas som en värdeöverföring enligt aktiebolagslagen (ABL), Den har redovisats enligt FARs redovisningsuttalande RedU9 " Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag", varefter värdeöverföringen redovisats till verkligt värde som utdelning i resultaträkningen.

2019 ingicks ett entreprenadavtal om att låta uppföra 25 bostadslägenheter och ett underjordiskt parkeringsgarage.

Huset färdigställdes kvartal 2 2020 och de första bostadsrättsinnehavare flyttade in under kvartal 3 2020.

Per september 2020 har föreningen övergått till medlemmarna.

Föreningens fastighet har fått värdeår 2020 och är befriad från fastighetsskatt de första 15 åren avseende bostäder.

Avseende parkeringsgaraget uppgår fastighetsskatten till 1 % av faställt taxeringsvärde avseende lokal.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har under året haft 3 st protokollförda möten utöver ordinarie stämma 2022-06-01.

Styrelsen arvoderas enligt beslut på årsstämma.

Ordinarie styrelseledamöter

Patrik Hägerström Nilsson	Ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2024
Margareta Lenberg		2024
Amer Hadzic		2023

Styrelsesuppleanter

Andreas Fredriksson		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2023
---------------------	--	--

Ordinarie revisorer

Johanna Svensson	Auktoriserad revisor	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2023
------------------	----------------------	--

Valberedning

Mats	Meiton	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2023
Amanda	Hill	2023

Underhåll

Avsättning till underhållsfond görs enligt föreningens stadgar fram tills dess att en underhållsplan framtagits.

Enligt stadgarna ska avsättning göras med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, vilken uppgår per 2022 till 40 735 000 kr. Avsättning görs med 122 205 kr.

2 årsbesiktning har utförts under 2022.

Energideklaration är utförd under 2022.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
7	1 rum & kök	226,7
8	2 rum & kök	513
10	3 rum & kök	805

Total boyta uppgår till 1 544,7 kvm.

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB, vilket gäller till och med 2024-12-31.

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med Systeminstallation AB, vilket gäller till och med 2023-06-30 och förlängs därefter med 1 år.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Man har under året installerat laddpunkter för laddning av elfordon till en kostnad om 216 016 kr för vilket man fått bidrag av naturvårdsverket om 108 008 kr. 108 808 kr har balanserats såsom byggnadsinventarie och avskrivningar görs under 10 år.

Två års besiktning är utförd samt energideklaration för fastigheten framtagen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgår till 36 st (fg år 37 st).

Det har skett 2 st (fg år 3 st) överlåtelser under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 020	994	493
Resultat efter finansiella poster	-713	-558	-424
Skuldränta (%)	1,6	1,6	0,9
Soliditet (%)	82,2	82,1	82,1
Årsavgift per kvm (Kkr)	583	583	284
Lån per kvm (kr)	9 737	9 837	9 936
Energikostnad per kvm (kr)	169	151	76
Fastighetens belåningsgrad (%)	17,7	17,7	17,7
Sparande per kvm boyta (kr)	113	206	10

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 622 000	28 800	-452 849	-557 896	70 640 055
Avsättning fond för yttre underhåll		103 302	-103 302		0
Disposition av föregående års resultat:			-557 896	557 896	0
Årets resultat				-713 157	-713 157
Belopp vid årets utgång	71 622 000	132 102	-1 114 047	-713 157	69 926 898

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 114 047
årets förlust	-713 157
	-1 827 204
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	122 205
i ny räkning överföres	-1 949 409
	-1 827 204

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 020 435	994 291
Övriga intäkter		0	78 600
		1 020 435	1 072 891
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-591 785	-494 983
Personalkostnader	4	-6 571	-6 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-887 471	-876 670
		-1 485 827	-1 378 224
Rörelseresultat		-465 392	-305 333
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 766	-252 563
		-247 765	-252 563
Resultat efter finansiella poster		-713 157	-557 896
Resultat före skatt		-713 157	-557 896
Årets resultat		-713 157	-557 896

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	84 751 297	85 627 967
Inventarier, verktyg och installationer	7	97 207	0
		84 848 504	85 627 967
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		84 898 504	85 677 967
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13 379	12 356
		13 380	12 358
<i>Kassa och bank</i>		206 641	333 420
Summa omsättningstillgångar		220 021	345 778
SUMMA TILLGÅNGAR		85 118 525	86 023 745

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 622 000	71 622 000
Fond för yttre underhåll		132 102	28 800
		71 754 102	71 650 800
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-1 114 047	-452 849
Årets resultat		-713 157	-557 896
		-1 827 204	-1 010 745
Summa eget kapital		69 926 898	70 640 055
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11 6, 12	10 053 320	15 040 648
Summa långfristiga skulder		10 053 320	15 040 648
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11 6, 12	4 987 328	154 008
Leverantörsskulder		5 934	1 000
Skulder till koncernföretag		0	31 057
Aktuella skatteskulder		13 690	76 800
Övriga skulder		7 385	7 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		123 970	73 037
Summa kortfristiga skulder		5 138 307	343 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 118 525	86 023 745

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-713 157	-557 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	887 471	876 670
Betald skatt	-63 110	-13 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	111 204	305 002
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 022	-500
Förändring av leverantörsskulder	4 934	1 000
Förändring av kortfristiga skulder	20 121	52 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 237	357 533
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-108 008	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 008	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-154 008	-154 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-154 008	-154 008
Årets kassaflöde	-126 779	203 525
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	333 420	129 895
Likvida medel vid årets slut	206 641	333 420

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med 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 alternativt enligt stadgar om inte underhållsplan finns framtagen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	0,83
Inre Underhåll	0,83
Stammar	2
Värme	2
El	2,5
Fasad	2
Fönster	2,5
Yttertak	2,5
Ventilation	4
Hissar	4
Balkonger	4
Rest.	2
Laddpunkter	10

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Vid förvärv av mark och dotterbolag har FAR:s uttalande RedU9 tillämpats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Energikostnad per kvm

El, Värme, Vatten / total boyta

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet (%)

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

Sparande per kvm boyta

Resultat + Avskrivningar - årets nyttjande av underhållsfond / total boyta

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Medlemsavgifter	900 000	900 000
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	8 400	8 400
Försäljning garagehyra momspliktig	102 240	83 183
Överlåtelseavgifter	4 836	2 708
Intäkt Laddstolpar	4 959	
	1 020 435	994 291

Not 3 Drifftskostnader

	2022	2021
El för belysning	96 496	63 644
Värme	77 646	86 266
Vatten och avlopp	86 385	83 130
Städning och renhållning	69 505	42 964
Reparation och underhåll av fastighet	98 193	17 169
Fastighetsförsäkringspremier	11 018	10 821
Fastighetsskötsel och förvaltning	51 877	96 586
Övriga fastighetskostnader	16 764	26 623
Ersättningar till revisor	15 625	18 750
Redovisningstjänster	50 173	44 399
Bankkostnader	1 336	1 250
Fastighetsskatt 2021-2022	13 690	0
Övriga förvaltningskostnader	3 077	3 381
	591 785	494 983

Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2022	2021
Styrelsearvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	5 000	5 000
	5 000	5 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 571	1 571
	1 571	1 571
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 571	6 571

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	86 942 973	86 942 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 942 973	86 942 973
Ingående avskrivningar	-1 315 006	-438 336
Årets avskrivningar	-876 670	-876 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 191 676	-1 315 006
Utgående redovisat värde	84 751 297	85 627 967
Taxeringsvärden byggnader	40 735 000	25 634 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	8 800 000
	51 335 000	34 434 000
Bokfört värde mark	27 907 975	27 907 975
	27 907 975	27 907 975

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 400 000	15 400 000
	15 400 000	15 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	108 008	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 008	0
Årets avskrivningar	-10 801	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 801	
Utgående redovisat värde	97 207	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar	13 379	12 356
	13 379	12 356

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 637 304	14 424 616
	9 637 304	14 424 616

Not 11 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 15 040 648 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 053 320	15 040 648
	10 053 320	15 040 648
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 987 328	154 008
	4 987 328	154 008

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Varbergs Sparbank 938-9	1,59	2026-07-31	4 883 324	4 933 328
Varbergs Sparbank 977-7	1,62	2023-07-31	4 883 324	4 933 328
Varbergs Sparbank 983-5	1,68	2025-07-31	5 274 000	5 328 000
			15 040 648	15 194 656
Kortfristig del av långfristig skuld			4 987 328	154 008

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 154 008 kr.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Varberg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Patrik Hägerström Nilsson
Ordförande

Margareta Lenberg

Amer Hadzic

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AMER HADZIC

Styrelseledamot

Serienummer: 19870208xxxx

IP: 217.208.xxx.xxx

2023-04-17 05:31:31 UTC



PATRIK HÄGERSTRÖM NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19730917xxxx

IP: 94.103.xxx.xxx

2023-04-18 08:49:13 UTC



Anna Margareta Lenberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19611118xxxx

IP: 193.142.xxx.xxx

2023-04-19 11:51:43 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 19770209xxxx

IP: 20.91.xxx.xxx

2023-04-19 14:45:24 UTC



Penneo dokumentnyckel: VMPTS-E6P62-LS2VT-EI2DJ-F04K6-YKSVZ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>