

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Skansen i Varberg**

769631-6509

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Skansen i Varberg 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Skansen i Varberg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten Pilsberg 22 omfattar en tomtyta om 971 m<sup>2</sup>.

Byggnaderna på fastigheten har 8 lägenheter. Lägenhetsytan är 478,3 m<sup>2</sup>.

Varje lägenhet har ett förråd i källaren i byggnad ett.

Om och tillbyggnadsår var 2017. Officiellt formella godkännandet av entreprenaden var 2017-09-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs för 2022 med 50.000kr. Fonden är nu uppe i 128.530kr.

### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun, Hallands län.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Det har varit 7 styrelsemöten inkl föreningsstämman.

Lägenhet 23e, 23f 1101 och 23f 1002 har bytt ägare.

Medlemmarna själva har haft hand om fastighetsskötsel och trädgård.

Inga arvoden till styrelsen utgår, alla är med.

Upprättat trygghetsavtal med Varbergs Engergi om fjärrvärmens och på så sätt fått en första service och genomgång. Detta kommer nu ske årligen.

Service av alla dörrar har genomförts i de lägenheter som önskade.

Bidrag erhållits från Naturvårdsverket för laddstolparna.

Taket inspekterades.

Planerad händelse till nästa år:

50 årig underhållsplan skall skrivas klart.

Spiegel sättas upp vid utfarten från parkeringsplatsen för bättre sikt.

Göra iordning källaren.

Byta halkskydden på trappor.

OVK

Banklån ska skrivas om.

Öka sparande i fond för yttre underhåll från 26kkr till 50kkr per år.

### Medlemsinformation

Styrelsen ledamöter:

Ordförande Eva Svennung

Sekreterare Sara Adolfsson

Kassör Lizeth Berntsson

Ledamot Kerstin Sjunnesson, Stefan Holmqvist, Marcus Nygren, Karin Jakobsen,  
Jonny Erlandsson, ~~Anne Proch~~

Supp. Ulrika Hansson och David Hjortsberg

Övriga förtroende poster:

Revisor. Erland Andersson

Valberedning. Karin Jakobsen och Marcus Nygren

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	365	319	318	299
Resultat efter finansiella poster	-46	-49	-74	-142
Soliditet (%)	78	77	77	77

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 958 800	102 520	-352 770	-48 786	19 659 764
Disposition av föregående års resultat:		26 010	-74 796	48 786	0
Årets resultat				-45 536	-45 536
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 958 800</b>	<b>128 530</b>	<b>-427 566</b>	<b>-45 536</b>	<b>19 614 228</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-427 565
årets förlust	-45 536
	<b>-473 101</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	50 000
	-523 101
	<b>-473 101</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		364 981	319 454
Övriga rörelseintäkter		170	31 708
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>365 151</b>	<b>351 162</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-116 085	-113 023
Övriga externa kostnader		-32 305	-28 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 750	-164 723
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-321 140</b>	<b>-306 726</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>44 011</b>	<b>44 436</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 547	-93 222
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-89 547</b>	<b>-93 222</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-45 536</b>	<b>-48 786</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-45 536</b>	<b>-48 786</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-45 536</b>	<b>-48 786</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	24 958 723	25 123 446
Inventarier, verktyg och installationer	2	79 692	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	162 719
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 038 415</b>	<b>25 286 165</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 038 415</b>	<b>25 286 165</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		235 622	255 621
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>235 622</b>	<b>255 621</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>235 622</b>	<b>255 621</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 274 037</b>	<b>25 541 786</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 958 800	19 958 800
Fond för yttre underhåll		128 530	102 520
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 087 330</b>	<b>20 061 320</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-427 565	-352 769
Årets resultat		-45 536	-48 786
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-473 101</b>	<b>-401 555</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 614 229</b>	<b>19 659 765</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 570 000	5 630 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 570 000</b>	<b>5 630 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	162 719
Övriga skulder		60 000	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		29 808	29 302
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>89 808</b>	<b>252 021</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 274 037</b>	<b>25 541 786</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Not Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult: Ulrika Andersson, Löftadalens Ekonomiservice AB

#### Not 1 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 808 799	25 808 799
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 808 799</b>	<b>25 808 799</b>
Ingående avskrivningar	-685 353	-520 670
Årets avskrivningar	-164 723	-164 683
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-850 076</b>	<b>-685 353</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 958 723</b>	<b>25 123 446</b>

#### Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Omklassificeringar	162 719	
Bidrag	-75 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 719</b>	
Årets avskrivningar	-8 027	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 027</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 692</b>	

**Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 719	
Inköp		162 719
Omklassificeringar	-162 719	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>162 719</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>162 719</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 330 000	5 390 000
	<b>5 330 000</b>	<b>5 390 000</b>



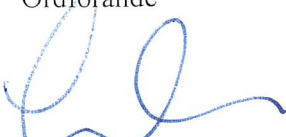
Varberg den 16 februari 2023



Eva Svennung  
Ordförande



Stefan Holmqvist




Lizeth Berntsson



Kerstin Sjunnesson



Marcus Nygren

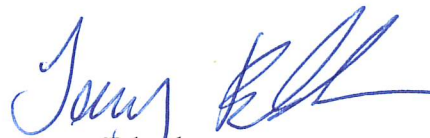


Sara Adolfsson



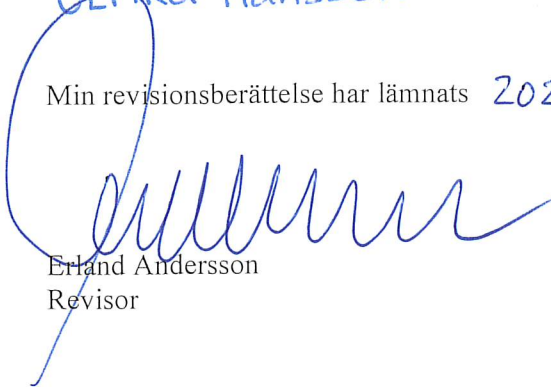
(Karin Jakobsen)

Suppleant för Karin  
Ulrika Hansson



Jonny Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-24



Erlend Andersson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skansen i Varberg  
Org.nr 769631-6509

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skansen i Varberg för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Skansen i Varberg enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

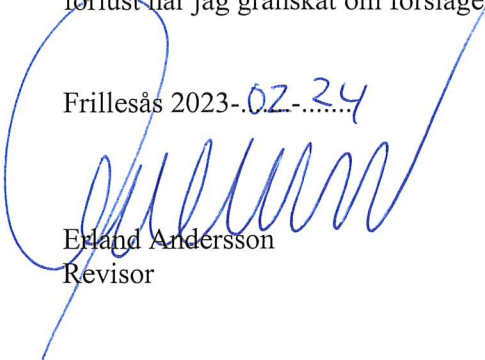
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Frillesås 2023-02-24

  
Erlend Andersson  
Revisor

## Resultatrapport

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
3911 Hyresintäkter	364 980,44	319 454,00
3912 Parkeringsplatser	0,00	29 389,00
3990 Övriga ersättningar och intäkter	125,00	2 319,00
3999 Övriga rörelseintäkter	45,00	0,00
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>365 150,44</b>	<b>351 162,00</b>
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>365 150,44</b>	<b>351 162,00</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Material och varor</b>		
4620 Fjärrvärme, el o IT	-68 526,00	-55 526,00
4630 Vatten o avlopp	-40 657,00	-42 593,00
4680 Div kost för hyresgäster	-6 902,00	-14 904,00
<b>Summa material och varor</b>	<b>-116 085,00</b>	<b>-113 023,00</b>
<b>BRUTTOVINST</b>	<b>249 065,44</b>	<b>238 139,00</b>
<b>Övriga externa rörelseutgifter/kostnader</b>		
6310 Företagsförsäkringar	-13 040,00	-12 660,00
6530 Redovisningstjänster	-17 186,00	-13 350,00
6570 Bankkostnader	-1 580,00	-1 400,00
6991 Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-498,90	-1 570,00
<b>Summa externa rörelseutgifter/kostnader</b>	<b>-32 304,90</b>	<b>-28 980,00</b>
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>-148 389,90</b>	<b>-142 003,00</b>
<b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>216 760,54</b>	<b>209 159,00</b>
<b>Avskrivningar</b>		
7780 Återföring av nedskrivn maskiner/inv	-8 027,00	0,00
7821 Avskrivningar på byggnader	-164 723,00	-164 723,00
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-172 750,00</b>	<b>-164 723,00</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
8400 Räntekostnader (gruppkonto)	-89 547,00	-93 222,00
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-89 547,00</b>	<b>-93 222,00</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-45 536,46</b>	<b>-48 786,00</b>
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>	<b>-45 536,46</b>	<b>-48 786,00</b>

## Balansrapport

	2022-01-01	Förändring	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
1110 Byggnader	19 846 299,00	0,00	19 846 299,00
1119 Ackumulerade avskrivningar på byggn	-685 353,00	-164 723,00	-850 076,00
1130 Mark	5 962 500,00	0,00	5 962 500,00
1181 Pågående ny-, till- och ombyggnad	162 719,00	-162 719,00	0,00
1223 Markinventarier	0,00	87 719,00	87 719,00
1229 Ackumulerade avskrivningar på invent	0,00	-8 027,00	-8 027,00
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>25 286 165,00</b>	<b>-247 750,00</b>	<b>25 038 415,00</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
1930 Företagskonto/checkkonto/affärskont	255 620,74	-19 998,46	235 622,28
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>255 620,74</b>	<b>-19 998,46</b>	<b>235 622,28</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 541 785,74</b>	<b>-267 748,46</b>	<b>25 274 037,28</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
2083 Medlemsinsatser	-19 958 800,00	0,00	-19 958 800,00
2088 Fond för yttre underhåll	-102 520,00	-26 010,00	-128 530,00
2091 Balanserad vinst eller förlust	352 769,26	74 796,00	427 565,26
2099 Årets resultat	48 786,00	-3 249,54	45 536,46
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-19 659 764,74</b>	<b>45 536,46</b>	<b>-19 614 228,28</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
2350 Andra långfristiga skulder till kreditins	-5 630 000,00	60 000,00	-5 570 000,00
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-5 630 000,00</b>	<b>60 000,00</b>	<b>-5 570 000,00</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
2440 Leverantörsskulder	-162 719,00	162 719,00	0,00
2840 Kortfristiga låneskulder	-60 000,00	0,00	-60 000,00
2990 Övriga upplupna kostnader och förutb	-29 302,00	-507,00	-29 809,00
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-252 021,00</b>	<b>162 212,00</b>	<b>-89 809,00</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>-25 541 785,74</b>	<b>267 748,46</b>	<b>-25 274 037,28</b>