

Årsredovisning
för
Brf Varbergskaninen
769636-6025

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Varbergskaninen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

Första året föreningen belastas med fastighetsavgift avseende bostäder är år 2036.

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 5 st protokollförda möten utöver ordinarie stämma 2025-05-14 samt ett konstituerande möte.

Styrelsen arvoderas enligt beslut på årsstämma.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald t.o.m årstämma
Martin Kristensen	Ordförande	2026
Magnus Nilsson	Ledamot	2027
Robert Flatum	Ledamot	2026
Anna Back	Ledamot	2027
Bertil Thuresson	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn		Vald t.o.m årstämma
Johanna Svensson	Auktoriserad revisor	2026

Underhåll

Föreningen har låtit Sustend ta fram en underhållsplan för perioden 2025-2075, med en årlig avsättning till underhållsfonden om 434 000 kr, motsvarande 281 kr / kvm och år.

2 årsbesiktning har utförts under 2022.

EnergideklARATION är utförd under 2022.

OVK har utförts under 2023 av KiWi i Halland Vent AB.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
7	1 rum & kök	226,7
8	2 rum & kök	513
10	3 rum & kök	805
1	Lokal/garage	464

Total boyta uppgår till 1 544,7 kvm.

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB, vilket gäller till och med 2028-12-31.

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med Si Sustainable Intelligence Group AB.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 8 % från April 2026.

Föreningen har i nov 2025 satt upp en mobilmast där föreningen nu kommer att få en ny intäkt varje år från Net4Mobilitet enligt hyresavtal 230401-330331.

Inför 2026 så kommer föreningen att på våren göra en dammbindning i garaget enligt underhållsplanen och även en OVK (ventilationskontroll) och rensning utav ventilationskanaler.

Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgår till 34 st (fg år 35 st).

Det har skett 5 st (fg år 5 st) överlåtelse under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 467	1 372	1 129	1 020
Resultat efter finansiella poster	-423	-519	-631	-713
Soliditet (%)	82,2	82,2	82,2	82,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	836	774	642	583
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,4	86,5	86,8	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 438	9 538	9 635	9 737
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 258	7 334	7 410	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,7	2,5	2,0	1,6
Fastighetens belåningsgrad (%)	17,8	17,8	17,7	17,7
Energikostnad per kvm (kr)	148	136	138	130
Sparande per kvm (kr/kvm)	231	183	128	0
Räntekänslighet (%)	11,3	12,3	15,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. Avseende nya nyckeltal redovisas dessa för startår och efterföljande år.

Upplysning vid förlust

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. Skulle behov av upptagande av lån uppstå för att finansiera underhållsbehovet, kommer föreningen behöva höja medlemsavgifterna för att bibehålla ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 622 000	408 312	-2 733 958	-519 262	68 777 092
underhåll		154 005	-154 005		0
Disposition av föregående års resultat:			-519 262	519 262	0
Årets resultat				-422 641	-422 641
Belopp vid årets utgång	71 622 000	562 317	-3 407 225	-422 641	68 354 451

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 407 225
årets förlust	-422 641
	-3 829 866

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	434 000
i ny räkning överföres	-4 263 866
	-3 829 866

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 467 246	1 371 701
Övriga intäkter		9 100	9 780
		1 476 346	1 381 481
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-615 960	-637 127
Personalkostnader	4	-6 571	-4 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-887 470	-887 471
		-1 510 001	-1 528 953
Rörelseresultat		-33 655	-147 472
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 379	4 935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 364	-376 724
		-388 985	-371 789
Resultat efter finansiella poster		-422 640	-519 261
Resultat före skatt		-422 640	-519 261
Årets resultat		-422 641	-519 262

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7	82 121 287	82 997 957
Inventarier, verktyg och installationer	6	64 805	75 605
		82 186 092	83 073 562
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8, 9	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		82 236 092	83 123 562
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 528	7 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 109	15 987
		25 637	23 350
<i>Kassa och bank</i>		911 270	552 148
Summa omsättningstillgångar		936 907	575 498
SUMMA TILLGÅNGAR		83 172 999	83 699 060

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 622 000	71 622 000
Fond för yttre underhåll		562 317	408 312
		72 184 317	72 030 312
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 407 225	-2 733 958
Årets resultat		-422 641	-519 262
		-3 829 866	-3 253 220
Summa eget kapital		68 354 451	68 777 092
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut	7, 12	0	9 349 624
Summa långfristiga skulder		0	9 349 624
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut	7, 12	14 578 624	5 383 008
Leverantörsskulder		34 365	0
Aktuella skatteskulder		13 970	14 700
Övriga skulder		33 051	33 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 538	141 141
Summa kortfristiga skulder		14 818 548	5 572 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 172 999	83 699 060

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-422 641	-519 262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		887 470	887 471
Betald skatt		-895	-7 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		463 934	360 851
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 122	23 981
Förändring av leverantörsskulder		34 365	-4 506
Förändring av kortfristiga skulder		16 953	40 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten		513 130	420 332
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-154 008	-154 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-154 008	-154 008
Årets kassaflöde		359 122	266 324
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		552 148	285 824
Likvida medel vid årets slut		911 270	552 148

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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 (äkte 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 skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

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

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

(Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört underhåll (i underhållsplan) + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 290 785	1 195 171
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	5 600	8 400
Försäljning garagehyra momspliktig	131 982	128 537
Överlåtelseavgifter/ pantsättning	15 777	8 104
Intäkt Laddstolpar	23 102	31 488
	1 467 246	1 371 700

I årsavgifterna ingår el, värme, va etc.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El för belysning	68 947	75 541
Värme	102 057	96 001
Vatten och avlopp	125 767	102 298
Städning och renhållning	103 977	103 824
Reparation och underhåll av fastighet	82 346	83 870
Fastighetsförsäkringspremier	14 886	15 593
Fastighetsskötsel och förvaltning	1 563	53 516
Övriga fastighetskostnader	7 403	16 293
Ersättningar till revisor	16 875	16 250
Redovisningstjänster	62 920	57 491
Bankkostnader	2 314	2 021
Fastighetsskatt	6 620	7 350
Övriga förvaltningskostnader	20 285	7 079
	615 960	637 127

Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2025	2024
Styrelsearvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	5 000	3 252
	5 000	3 252
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 571	1 103
	1 571	1 103
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 571	4 355

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	86 942 973	86 942 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 942 973	86 942 973
Ingående avskrivningar	-3 945 016	-3 068 346
Årets avskrivningar	-876 670	-876 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 821 686	-3 945 016
Utgående redovisat värde	82 121 287	82 997 957
Taxeringsvärden byggnader	39 662 000	40 735 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	10 600 000
	46 862 000	51 335 000
Bokfört värde mark	27 907 975	27 907 975
	27 907 975	27 907 975

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	108 008	108 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 008	108 008
Ingående avskrivningar	-32 403	-21 602
Årets avskrivningar	-10 800	-10 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 203	-32 403
Utgående redovisat värde	64 805	75 605

Avser laddpunkter

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 400 000	15 400 000
	15 400 000	15 400 000

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Varbergskaninen Garage AB	100	100	50 000	50 000
				50 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 333	14 886
Upplupna ränteintäkter	2 776	1 101
	18 109	15 987

Not 11 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 14 578 624 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	9 349 624
	0	9 349 624
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 578 624	5 383 008
	14 578 624	5 383 008

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Varbergs Sparbank 938-9	1,59	2026-07-31	4 841 654	4 841 654
Varbergs Sparbank 977-7	4,46	2026-10-31	4 507 970	4 661 978
Varbergs Sparbank 983-5	2,73	2026-12-30	5 229 000	5 229 000
			14 578 624	14 732 632
Kortfristig del av långfristig skuld			14 578 624	5 383 008

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.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-31

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Kristensen
Ordförande

Magnus Nilsson

Robert Flatum

Anna Back

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."

MARTIN KRISTENSEN

Styrelseledamot

Serienummer: cad8259f01bd83[...]3de57cea0b47d

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-01 09:15:49 UTC



ANNA CHRISTINA BACK

Styrelseledamot

Serienummer: 728da23105ac80[...]a72c4b7a32289

IP: 94.103.xxx.xxx

2026-04-01 13:48:07 UTC



Robert Flatum

Styrelseledamot

Serienummer: 399f52bc858975[...]0041ecf119e3f

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-02 11:06:10 UTC



BENGT MAGNUS NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: ea69dbe37847c6[...]fda0e6b0652a3

IP: 81.225.xxx.xxx

2026-04-07 12:23:37 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]jcce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2026-04-07 12:35:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.