

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kungsäpplet i
Varberg

769634-3966

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsäpplet i Varberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under utnyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket 2017-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2018-01-16 och dess stadgar registrerades hos bolagsverket 2017-03-31.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Varbergs Kommun.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Klaräpplet 2, Varbergs Kommun, föreningens gatuadresser är Ribstonvägen 2A samt 2B, 432 46 Varberg. Föreningen utgörs av totalt 30 lägenheter i 2 byggnader med en total boyta om 2 360 kvm. Marken innehas med äganderätt och tomtarealen uppgår till 4 079 kvm. Föreningen har ett ansvar för gemensamhetsanläggningen Klaräpplet GA:1.

Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2024-12-31.

HSB Fastighetsförvaltning AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Fastighetens är fullvärdeförsäkrad genom If.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 40 kr per kvm enligt föreningens stadgar.

I årsredovisningen för 2019 är avsättningen bokförd, vilket för efterföljande år inte sker förrän föreningsstämma hållts. Under 2020 skedde en förändring i hanteringen för avsättning till yttre underhåll och avsättning skedde först efter stämmobeslut.

Underhållsplan kommer att påbörjas i januari 2022 av Sustend.

Energideklaration har utförts under 2021.

Godkänd Ovk har utförts under 2021.

Fastighetsskatt

Föreningens byggnad är färdigställd och taxerad med värdeår 2018.

De första 15 åren utgår ingen fastighetsavgift (2019-2033).

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-26 samt exta föreningsstämma 2021-11-22 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar haft följande sammansättning:

Anette Larsson	Ledamot, Ordförande
Håkan Melltorp	Ledamot
Lars-Olof Steen	Ledamot
Oskar Koivuniemi	Ledamot, Sekreterare
Keith Larsson	Ledamot
Cecilia Gullqvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter samt minst 1 och högst 4 suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden inkl. konstituerande möte, en ordinarie föreningsstämma samt en extra föreningsstämma.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämma och uppgår till 64,5 % av prisbasbeloppet.

Avseende 2021 uppgår dessa till 30 702 kr jämte sociala avgifter.

Valberedning

Sandra Helgesson
Simon Videvi
Kalle Darnell

Revisorer

Johanna Svensson Auktoriserad Revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört energideklaration, godkänd OVK, garantibesiktning, installation av hjärtstartare och brandsläckare. Föreningen har på extrastämma tagit beslut på att låta installera laddpunkter för elfordon vid varje p-plats.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 30 st lägenheter med bostadsrätt.

Antal medlemmar uppgår till 48 st (fg år 48 st).

Det har skett 5 st överlåtelser (fg år 2 st).

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift uppgår till 2,5 % av prisbasbeloppet innevarande år.

Pantsättningsavgift uppgår till 1 % av prisbasbeloppet innevarande år.

Avgift vid andrahandsupplåtelse uppgår till 10 % av prisbasbeloppet innevarande år.

Prisbasbelopp år 2021 är 47 600 kr (2020 47 300 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 667	1 608	1 709
Resultat efter finansiella poster	-329	-258	-146
Årsavgift per kvm boyta	667	667	669
Skuldränta (%)	1,4	1,4	1,4
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,3	22,4	22,5
Lån per kvm boyta (kr)	9 684	9 797	9 908
Energikostnad per kvm boyta (kr)	192	148	167
Soliditet (%)	77,6	77,5	77,3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 800 000	10 140 000	94 400	-240 099	-258 191	80 536 110
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			94 400	-94 400		0
Disposition av föregående års resultat:				-258 191	258 191	0
Årets resultat					-329 002	-329 002
Belopp vid årets utgång	70 800 000	10 140 000	188 800	-592 690	-329 002	80 207 108

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-592 690
årets förlust	-329 002
	-921 692
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	94 400
i ny räkning överföres	-1 016 092
	-921 692

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 667 225	1 607 829
Övriga rörelseintäkter		4 728	3 282
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 671 953	1 611 111
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-908 177	-773 399
Personalkostnader	4	-38 193	-37 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-724 600	-724 600
Summa rörelsekostnader		-1 670 970	-1 535 546
Rörelseresultat		983	75 565
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 056
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 985	-334 812
Summa finansiella poster		-329 985	-333 756
Resultat efter finansiella poster		-329 002	-258 191
Resultat före skatt		-329 002	-258 191
Årets resultat		-329 002	-258 191

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

102 366 200

103 090 800

Summa materiella anläggningstillgångar

102 366 200

103 090 800

Summa anläggningstillgångar

102 366 200

103 090 800

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

17

17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

64 445

68 843

Summa kortfristiga fordringar

64 462

68 860

Kassa och bank

Kassa och bank

903 930

783 090

Summa kassa och bank

903 930

783 090

Summa omsättningstillgångar

968 392

851 950

SUMMA TILLGÅNGAR

103 334 592

103 942 750

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 940 000	80 940 000
Fond för yttre underhåll		188 800	94 400
Summa bundet eget kapital		81 128 800	81 034 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-592 690	-240 099
Årets resultat		-329 002	-258 191
Summa fritt eget kapital		-921 692	-498 290
Summa eget kapital		80 207 108	80 536 110
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 10	22 590 000	15 421 667
Summa långfristiga skulder		22 590 000	15 421 667
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 10	265 000	7 698 333
Leverantörsskulder		885	31 856
Övriga skulder		6 842	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	264 757	254 784
Summa kortfristiga skulder		537 484	7 984 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 334 592	103 942 750

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-329 002	-258 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	724 600	724 600
Betald skatt	0	-17

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

395 598 466 392

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	4 399	115 569
Förändring av leverantörsskulder	-30 971	-88 445
Förändring av kortfristiga skulder	16 814	34 849

Kassaflöde från den löpande verksamheten

385 840 528 365

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-265 000	-265 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-265 000 -265 000

Årets kassaflöde

120 840 263 365

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	783 090	519 725
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

903 930 783 090

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Energikostnad per kvm

El, Värme, Vatten / total boyta

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.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 575 488	1 574 232
El bostäder (inkl. återföring återbetalning)	91 737	33 597
Intäkter överlåtelse- och panthantering	4 728	3 282
	1 671 953	1 611 111

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
El	188 926	122 491
Uppvärmning	136 787	123 719
Vatten & avlopp	126 282	104 185
Avfallshantering	60 142	67 125
Bredband	12 864	13 146
Fastighetsförsäkring	43 828	29 462
Fastighetsskötsel enligt avtal	129 087	136 462
Föreningsverksamhet föreningsstämma	0	500
Förbrukningsmaterial	0	3 179
Ekonomisk förvaltning enl avtal	62 127	60 190
Kostnad överlåtelse och panthantering	0	2 128
Förbrukningsmaterial / Hemsida - kontor	10 726	5 323
Bankkostnader	2 319	2 397
Reparation och underhåll	91 482	70 606
Extern revisor	18 750	21 500
Förbrukningsinventarier	18 034	9 389
Programvaror Fortnox, Percap	6 824	1 597
	908 178	773 399

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	30 704	30 508
Sociala kostnader	7 489	7 039
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	38 193	37 547

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	104 540 000	104 540 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 540 000	104 540 000
Ingående avskrivningar	-1 449 200	-724 600
Årets avskrivningar	-724 600	-724 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 173 800	-1 449 200
Utgående redovisat värde	102 366 200	103 090 800
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
	42 400 000	42 400 000
Bokfört värde mark	32 080 000	32 080 000
	32 080 000	32 080 000

Mark är ej föremål för avskrivningar.

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	23 650 000	23 650 000
	23 650 000	23 650 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	17	17
	17	17

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
If / Trygg Hansa Försäkring	28 312	23 717
Trygg Hansa Försäkring		10 570
HSB Fastighetsskötsel	31 133	29 606
Bostadsrätterna 2022	5 000	4 950
	64 445	68 843

Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	14 961 667
	0	14 961 667

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 723197	0,85	2024-12-30	7 433 333	7 583 333
Stadshypotek 473747	1,31	2023-12-30	7 883 333	7 883 333
Stadshypotek 473748	1,99	2026-12-30	7 538 334	7 653 334
			22 855 000	23 120 000
Kortfristig del av långfristig skuld			265 000	7 698 333

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupet styrelsearvode	30 702	30 508
Upplupna sociala avgifter	9 646	9 585
Förutbetalda hyror och avgifter	153 420	100 132
Upplupet arvode extern revision	18 750	18 750
Övriga Uppl. kostnader	52 238	95 809
	264 756	254 784

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

Varberg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anette Larsson
Ordförande

Lars-Olof Steen

Håkan Melltorp

Keith Larsson

Oskar Koivuniemi

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."

Oskar Johannes Koivuniemi

Styrelseledamot

Serienummer: 19920723xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2022-04-13 08:37:49 UTC



Håkan Melltorp

Styrelseledamot

Serienummer: 19550422xxxx

IP: 146.70.xxx.xxx

2022-04-13 10:12:57 UTC



Lars-Olof Steen

Styrelseledamot

Serienummer: 19571129xxxx

IP: 90.226.xxx.xxx

2022-04-13 18:21:11 UTC



KEITH LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19820802xxxx

IP: 193.45.xxx.xxx

2022-04-14 04:13:59 UTC



ANETTE LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19620804xxxx

IP: 77.225.xxx.xxx

2022-04-18 09:36:41 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 19770209xxxx

IP: 94.103.xxx.xxx

2022-04-18 09:52:30 UTC



Penneo dokumentnysckel: F0L30-8JB7D-00CM5-05W6Y-GEF0D-GKELJ

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/validate>