

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kungsäppet i
Varberg

769634-3966

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsäppet 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

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 Klaräppet 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 Klaräppet GA:1.

Per 2022-02-15 har en överenskommelse träffats mellan styrelsen för Brf Kungsäppet och Brf Paradisäppet avseende gemensamhetsanläggning, i vilken framgår att Brf Kungsäppet ska stå för 22,5 % av kostnaden för snöröjning etc, kostnaden fördelas sedan med 24 % till Brf Kungsäppet och 76 % till Brf Paradisäppet.

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

Sustend har under 2022 tagit fram en 50 årig underhållsplan för åren 2022-2072 med en årlig avsättning om 590 000 kr, motsvarande 250 kr / kvm boyta och år.

Styrelsen har gjort bedömningen att man under 2022 sätter av 80 kr / kvm boyta, totalt 188 800 kr, för att sedan årligen göra en förnyad bedömning med avseende på den amortering som görs samt det långsiktliga underhållsbehovet enligt underhållsplanen.

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.

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 2022-05-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stoja Kojic	Ledamot
Marinette Sjöberg	Ledamot
Lars-Olof Steen	Ledamot
Oskar Koivuniemi	Ledamot, Ordförande
Cecilia Gullqvist	Ledamot, Sekreterare

Karl Darnell 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 10 protokollförda sammanträden inkl. en ordinarie föreningsstämma samt ett konstituerande möte.

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

Avseende 2022 uppgår dessa till 31 154 kr jämte sociala avgifter.

Valberedning

Antette Larsson
Håkan Melltorp

Revisorer

Johanna Svensson Auktoriserad Revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat laddstolpar till en kostnad om 821 144 kr av vilka man har fått bidrag från Naturvårdsverket om 410 572 kr. Man kommer under 2023 ansöka om återbetalning av moms om 82 115 kr. Resterande 328 457 kr har balanserat såsom byggnadsinventarie och är föremål för avskrivning med 10 % per år.

Styrelsen har under året låtit Sustend ta fram en 50 årig underhållsplan för åren 2022-2072 med en årlig avsättning om 590 000 kr, motsvarande 250 kr / kvm boyta och år som underlag för avsättning till fond för yttre underhåll.

Styrelsen har gjort bedömningen att man under 2022 sätter av 80 kr / kvm boyta, totalt 188 800 kr, för att sedan årligen göra en förnyad bedömning med avseende på den amortering som görs samt det långsiktliga underhållsbehovet enligt underhållsplanen.

Per 2022-02-15 har en överenskommelse träffats mellan styrelsen för Brf Kungsäppet och Brf Paradisäppet avseende gemensamhetsanläggning, i vilken framgår att Brf Kungsäppet ska stå för 22,5 % av kostnaden för snöröjning etc, kostnaden fördelas sedan med 24 % till Brf Kungsäppet och 76 % till Brf Paradisäppet.

Styrelsen har beslutat om en hyreshöjning om 4 % från och med januari 2023.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 30 st lägenheter med bostadsrätt.

Antal medlemmar uppgår till 50 st (fg år 48 st).

Det har skett 2 st överlåtelse (fg år 5 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 2022 är 48 300 kr (2021 47 600 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 717	1 667	1 608	1 709
Resultat efter finansiella poster	-344	-329	-258	-146
Årsavgift per kvm boyta	667	667	667	669
Skuldränta (%)	1,4	1,4	1,4	1,4
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,2	22,3	22,4	22,5
Lån per kvm boyta (kr)	9 572	9 684	9 797	9 908
Energikostnad per kvm boyta (kr)	214	192	148	167
Soliditet (%)	77,7	77,6	77,5	77,3
Sparande per kvm boyta (kr)	175	168	198	245

Förändringar i 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	188 800	-592 690	-329 002	80 207 108
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			94 400	-94 400		0
Disposition av föregående års resultat:				-329 002	329 002	0
Årets resultat					-344 401	-344 401
Belopp vid årets utgång	70 800 000	10 140 000	283 200	-1 016 092	-344 401	79 862 707

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 016 092
årets förlust	-344 401
	-1 360 493
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	188 800
i ny räkning överföres	-1 549 293
	-1 360 493

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 717 347	1 667 225
Övriga rörelseintäkter		4 537	4 728
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 721 884	1 671 953
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-953 852	-908 177
Personalkostnader	4	-39 856	-38 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-757 446	-724 600
Summa rörelsekostnader		-1 751 154	-1 670 970
Rörelseresultat		-29 270	983
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 131	-329 985
Summa finansiella poster		-315 131	-329 985
Resultat efter finansiella poster		-344 401	-329 002
Resultat före skatt		-344 401	-329 002
Årets resultat		-344 401	-329 002

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 7	101 641 600	102 366 200
Inventarier, verktyg och installationer	6	295 611	0
Summa materiella anläggningstillgångar		101 937 211	102 366 200

Summa anläggningstillgångar

101 937 211

102 366 200

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	82 115	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 895	64 445
Summa kortfristiga fordringar		131 010	64 462

Kassa och bank

Kassa och bank		703 791	903 930
Summa kassa och bank		703 791	903 930
Summa omsättningstillgångar		834 801	968 392

SUMMA TILLGÅNGAR

102 772 012

103 334 592

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 940 000	80 940 000
Fond för yttre underhåll		283 200	188 800
Summa bundet eget kapital		81 223 200	81 128 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 016 092	-592 690
Årets resultat		-344 401	-329 002
Summa fritt eget kapital		-1 360 493	-921 692
Summa eget kapital		79 862 707	80 207 108
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 11	14 441 667	22 590 000
Summa långfristiga skulder		14 441 667	22 590 000
Kortfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 11	8 148 333	265 000
Leverantörsskulder		4 732	885
Övriga skulder		14 189	6 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	300 384	264 757
Summa kortfristiga skulder		8 467 638	537 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 772 012	103 334 592

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-344 401	-329 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	757 446	724 600
Betald skatt	17	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

413 062 395 598

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-66 565	4 399
Förändring av leverantörsskulder	3 847	-30 971
Förändring av kortfristiga skulder	42 974	16 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	393 318	385 840

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-328 457	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-328 457	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-265 000	-265 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 000	-265 000

Årets kassaflöde

-200 139 120 840

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	903 930	783 090
Likvida medel vid årets slut	703 791	903 930

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.

Byggnadsinventarier 10 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.

Sparande per kvm boyta

Resultat + Avskrivningar - årets nyttjande av underhållsfond / total boyta

Not 2 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 574 097	1 575 488
El bostäder (inkl. återföring återbetalning)	137 838	91 737
Intäkter överlåtelse- och panthantering	4 537	4 728
Ersättning från Brf Paradisäppet avseende snöröjning och belysning	5 412	0
	1 721 884	1 671 953

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
El	271 005	188 926
Uppvärmning	124 060	136 787
Vatten & avlopp	109 153	126 282
Avfallshantering	75 076	60 142
Bredband	14 777	12 864
Fastighetsförsäkring	38 206	43 828
Fastighetsskötsel enligt avtal	64 085	129 087
Ekonomisk förvaltning enl avtal	63 775	62 127
Förbrukningsmaterial / Hemsida/ hyra lokal/ bostadsrätterna	20 692	10 726
Bankkostnader	2 742	2 319
Reparation och underhåll	149 298	91 482
Extern revisor	15 625	18 750
Förbrukningsinventarier	2 395	18 034
Programvaror Fortnox, Percap	2 964	6 824
	953 853	908 178

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	31 154	30 704
Sociala kostnader	8 702	7 489
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	39 856	38 193

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	104 540 000	104 540 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 540 000	104 540 000
Ingående avskrivningar	-2 173 800	-1 449 200
Årets avskrivningar	-724 600	-724 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 898 400	-2 173 800
Utgående redovisat värde	101 641 600	102 366 200
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	9 400 000
	60 200 000	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 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	328 457	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 457	0
Årets avskrivningar	-32 846	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 846	
Utgående redovisat värde	295 611	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 650 000	23 650 000
	23 650 000	23 650 000

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	0	17
Fordran Ingående moms laddstolpar	82 115	0
	82 115	17

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
If Försäkring	29 361	28 312
HSB Fastighetsskötsel	14 464	31 133
Bostadsrätterna 2023	5 070	5 000
	48 895	64 445

Not 10 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 22 590 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 441 667	22 590 000
	14 441 667	22 590 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 148 333	265 000
	8 148 333	265 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 723197	0,85	2024-12-30	7 283 333	7 433 333
Stadshypotek 473747	1,31	2023-12-30	7 883 333	7 883 333
Stadshypotek 473748	1,99	2026-12-30	7 423 334	7 538 334
			22 590 000	22 855 000
Kortfristig del av långfristig skuld			8 148 333	265 000

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 265 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupet styrelsearvode	31 154	30 702
Upplupna sociala avgifter	9 788	9 646
Förutbetalda hyror och avgifter	177 892	153 420
Upplupet arvode extern revision	18 750	18 750
Övriga Uppl. kostnader Vbg Energi etc.	62 800	52 238
	300 384	264 756

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

Varberg den dag som framgår av min/ vår elektroniska underskrift

Lars-Olof Steen

Stoja Kojic

Cecilia Gullqvist

Oskar Koivuniemi
Ordförande

Marinette Sjöberg

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."

LARS-OLOF STEEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19571129xxxx

IP: 78.71.xxx.xxx

2023-03-28 13:19:11 UTC



Oskar Johannes Koivuniemi

Styrelseledamot

Serienummer: 19920723xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2023-03-29 11:11:44 UTC



CECILIA GULLQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19720421xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2023-03-29 11:13:33 UTC



MARINETTE SJÖBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19661011xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-03-29 11:16:59 UTC



STOJA KOJIC

Styrelseledamot

Serienummer: 19551207xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-03-29 15:11:56 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 19770209xxxx

IP: 94.103.xxx.xxx

2023-03-30 07:14:59 UTC



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>