

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. Underprisöverlåtelser 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

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Margareta Lenberg

2024

Amer Hadzic

2023

Styrelsesuppleanter

Andreas Fredriksson

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Ordinarie revisorer

Johanna Svensson

Auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valberedning

Mats

Meiton

Valda t.o.m. årsstämman

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 (Kr) | 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>