

Årsredovisning
för
Brf Varbergskaninen
769636-6025
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Varbergskaninen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 6 st protokollförda möten utöver ordinarie stämma 2023-05-31.

Styrelsen arvoderas enligt beslut på årsstämma.

Ordinarie styrelseledamöter

Mats Meiton
Andreas Fredriksson
Amer Hadzic

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2025

Styrelsesuppleanter

Amanda Hill

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Ordinarie revisorer

Johanna Svensson

Auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Valberedning

Martin
Anna

Kristensen
Back

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024

Underhåll

Föreningen har ingen underhållsplan.

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 2023 till 51 335 000 kr. Avsättning görs med 154 005 kr.

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 2024-12-31.

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med Systeminstallation AB, vilket gäller till och med 2024-06-30 och förlängs därefter med 1 år.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen höjde avgifterna med 16 % sista kvartalet 2023 samt beslutat om en höjning om 8 % från januari 2024.

OVK har utförts av KiWi i Halland VENT AB till en kostnad om 7 000 kr.

Man har erhållit statligt el-stöd om 14 311 kr.

Då outnyttjade styrelsearvoden om totalt 10 000 kr finns reserverat så har inga ytterliga reserveringar gjorts. På stämman beslutades det att styrelsearvode skulle uppgå till 5 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgår till 39 st (fg år 36 st).

Det har skett 3 st (fg år 2 st) överlåtelse under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 129	1 020	994	493
Resultat efter finansiella poster	-631	-713	-558	-424
Soliditet (%)	82,2	82,2	82,1	82,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	642	583	583	284
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,8	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 635	9 737	9 837	9 936
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 410	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,0	1,6	1,6	0,9
Fastighetens belåningsgrad (%)	17,7	17,7	17,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr)	138	130	116	58
Sparande per kvm (kr/kvm)	128	0	0	0
Räntekänslighet (%)	15,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. Avseende nya nyckeltal redovisas dessa endast innevarande räkenskapsår.

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

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 622 000	132 102	-1 114 047	-713 157	69 926 898
Avsättning fond för yttre underhåll		122 205	-122 205		0
Disposition av föregående års resultat:			-713 157	713 157	0
Årets resultat				-630 544	-630 544
Belopp vid årets utgång	71 622 000	254 307	-1 949 409	-630 544	69 296 354

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 949 409
årets förlust	-630 544
	-2 579 953

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	154 005
i ny räkning överföres	-2 733 958
	-2 579 953

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 129 396	1 020 435
Övriga intäkter		14 311	0
		1 143 707	1 020 435
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-584 971	-591 785
Personalkostnader	4	0	-6 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-887 471	-887 471
		-1 472 442	-1 485 827
Rörelseresultat		-328 735	-465 392
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 325	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 133	-247 766
		-301 808	-247 765
Resultat efter finansiella poster		-630 543	-713 157
Resultat före skatt		-630 543	-713 157
Årets resultat		-630 544	-713 157

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	83 874 627	84 751 297
Inventarier, verktyg och installationer	7	86 406	97 207
		83 961 033	84 848 504
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		84 011 033	84 898 504
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	39 968	13 379
		39 973	13 380
<i>Kassa och bank</i>		285 824	206 641
Summa omsättningstillgångar		325 797	220 021
SUMMA TILLGÅNGAR		84 336 830	85 118 525

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 622 000	71 622 000
Fond för yttre underhåll		254 307	132 102
		71 876 307	71 754 102
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-1 949 409	-1 114 047
Årets resultat		-630 544	-713 157
		-2 579 953	-1 827 204
Summa eget kapital		69 296 354	69 926 898
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10 6, 11	14 732 632	10 053 320
Summa långfristiga skulder		14 732 632	10 053 320
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10 6, 11	154 008	4 987 328
Leverantörsskulder		4 506	5 934
Aktuella skatteskulder		14 700	13 690
Övriga skulder		4 908	7 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 722	123 970
Summa kortfristiga skulder		307 844	5 138 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 336 830	85 118 525

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-630 544	-713 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	887 471	887 471
Betald skatt	1 006	-63 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	257 933	111 204
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 589	-1 022
Förändring av leverantörsskulder	-1 428	4 934
Förändring av kortfristiga skulder	3 275	20 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	233 191	135 237
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-108 008
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-108 008
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-154 008	-154 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-154 008	-154 008
Årets kassaflöde	79 183	-126 779
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	206 641	333 420
Likvida medel vid årets slut	285 824	206 641

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 (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 skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansslutningen.

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

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	992 160	900 000
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	8 400	8 400
Försäljning garagehyra momspliktig	102 240	102 240
Överlåtelseavgifter	3 699	4 800
Intäkt Laddstolpar	22 897	4 995
	1 129 396	1 020 435

I årsavgifterna ingår el, värme, va etc.

Not 3 Drifftskostnader

	2023	2022
El för belysning	100 521	96 496
Värme	81 792	77 646
Vatten och avlopp	94 880	86 385
Städning och renhållning	98 448	69 505
Reparation och underhåll av fastighet	51 854	98 193
Fastighetsförsäkringspremier	12 025	11 018
Fastighetsskötsel och förvaltning	37 344	51 877
Övriga fastighetskostnader	16 227	16 764
Ersättningar till revisor	15 938	15 625
Redovisningstjänster	54 992	50 173
Bankkostnader	2 048	1 336
Fastighetsskatt	7 350	13 690
Övriga förvaltningskostnader	11 552	3 077
	584 971	591 785

Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2023	2022
Styrelsearvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	0	5 000
	0	5 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	0	1 571
	0	1 571
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	0	6 571

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	86 942 973	86 942 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 942 973	86 942 973
Ingående avskrivningar	-2 191 676	-1 315 006
Årets avskrivningar	-876 670	-876 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 068 346	-2 191 676
Utgående redovisat värde	83 874 627	84 751 297
Taxeringsvärden byggnader	40 735 000	40 735 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	10 600 000
	51 335 000	51 335 000
Bokfört värde mark	27 907 975	27 907 975
	27 907 975	27 907 975

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 400 000	15 400 000
	15 400 000	15 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 008	0
Inköp	0	108 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 008	108 008
Ingående avskrivningar	-10 801	0
Årets avskrivningar	-10 801	-10 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 602	-10 801
Utgående redovisat värde	86 406	97 207

Avser laddpunkter

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	14 584	13 379
RC Hiss	4 250	
Systeminstallation	21 134	
	39 968	13 379

Not 10 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 14 886 640 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 732 632	10 053 320
	14 732 632	10 053 320
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	154 008	4 987 328
	154 008	4 987 328

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Varbergs Sparbank 938-9	1,59	2026-07-31	4 841 654	4 883 324
Varbergs Sparbank 977-7	4,46	2026-10-31	4 815 986	4 883 324
Varbergs Sparbank 983-5	1,68	2025-07-31	5 229 000	5 274 000
			14 886 640	15 040 648
Kortfristig del av långfristig skuld			154 008	4 987 328

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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Meiton
Ordförande

Andreas Fredriksson

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."

Mats Arne Meiton

Styrelseledamot

Serienummer: 19490627xxxx

IP: 94.103.xxx.xxx

2024-03-24 14:06:14 UTC



ERIK MIKAEL ANDREAS FREDRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19910706xxxx

IP: 77.53.xxx.xxx

2024-03-24 16:29:54 UTC



AMER HADZIC

Styrelseledamot

Serienummer: 19870208xxxx

IP: 185.27.xxx.xxx

2024-03-25 07:06:25 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

På uppdrag av: Revisionstjänst Falkenberg AB

Serienummer: 19770209xxxx

IP: 20.240.xxx.xxx

2024-03-27 08:23:12 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>