

Årsredovisning
för
Brf Varbergskaninen
769636-6025

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Varbergskaninen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

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 6 st protokollförda möten utöver ordinarie stämma 2024-06-11 samt ett konstituerande möte.

Styrelsen arvoderas enligt beslut på årsstämma.

Ordinarie styrelseledamöter

Martin Kristensen	Ordförande
Robert Flatum	
Felicia Salomonsson	
Amanda Hill	
Linn Hägerström	

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026
2025
2025
2026

Styrelsesuppleanter

Bertil Turesson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie revisorer

Johanna Svensson	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Magnus Nilsson
Anna Back

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Underhåll

Föreningen har låtit Sustend ta fram en underhållsplan för perioden 2025-2074, med en årlig avsättning om 434 000 kr, motsvarande 281 kr / kvm och år.

Avsättning till underhållsfond görs enligt föreningens stadgar för år 2024 med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, motsvarande 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 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 januari 2025.

Föreningen har låtit Sustend ta fram en underhållsplan för perioden 2025-2074, med en årlig avsättning om 434 000 kr, motsvarande 281 kr / kvm och år. Avseende 2024 sätter man av enligt stadgarna med 154 005 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 35 st (fg år 39 st).

Det har skett 5 st (fg år 3 st) överlåtelser under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 372	1 129	1 020	994
Resultat efter finansiella poster	-519	-631	-713	-558
Soliditet (%)	82,2	82,2	82,2	82,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	774	642	583	583
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,5	86,8	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 538	9 635	9 737	9 837
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 334	7 410	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,5	2,0	1,6	1,6
Fastighetens belåningsgrad (%)	17,8	17,7	17,7	17,7
Energikostnad per kvm (kr)	136	138	130	116
Sparande per kvm (kr/kvm)	183	128	0	0
Räntekänslighet (%)	12,3	15,0	0,0	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

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 622 000	254 307	-1 949 409	-630 544	69 296 354
Avsättning fond för yttre underhåll		154 005	-154 005		0
Disposition av föregående års resultat:			-630 544	630 544	0
Årets resultat				-519 262	-519 262
Belopp vid årets utgång	71 622 000	408 312	-2 733 958	-519 262	68 777 092

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 733 958
årets förlust	-519 262
	-3 253 220

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	154 005
i ny räkning överföres	-3 407 225
	-3 253 220

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 371 701	1 129 396
Övriga intäkter		9 780	14 311
		1 381 481	1 143 707
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-637 127	-584 971
Personalkostnader	4	-4 355	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-887 471	-887 471
		-1 528 953	-1 472 442
Rörelseresultat		-147 472	-328 735
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 935	1 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 724	-303 133
		-371 789	-301 808
Resultat efter finansiella poster		-519 261	-630 543
Resultat före skatt		-519 261	-630 543
Årets resultat		-519 262	-630 544

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7	82 997 957	83 874 627
Inventarier, verktyg och installationer	6	75 605	86 406
		83 073 562	83 961 033
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8, 9	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		83 123 562	84 011 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 363	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	15 987	39 968
		23 350	39 973
<i>Kassa och bank</i>		552 148	285 824
Summa omsättningstillgångar		575 498	325 797
SUMMA TILLGÅNGAR		83 699 060	84 336 830

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

71 622 000

71 622 000

Fond för yttre underhåll

408 312

254 307

72 030 312

71 876 307

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust

-2 733 958

-1 949 409

Årets resultat

-519 262

-630 544

-3 253 220

-2 579 953

Summa eget kapital

68 777 092

69 296 354

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

7, 12

9 349 624

14 732 632

Summa långfristiga skulder

9 349 624

14 732 632

Kortfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

7, 12

5 383 008

154 008

Leverantörsskulder

0

4 506

Aktuella skatteskulder

14 700

14 700

Övriga skulder

33 495

4 908

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

141 141

129 722

Summa kortfristiga skulder

5 572 344

307 844

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

83 699 060

84 336 830

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-519 262	-630 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		887 471	887 471
Betald skatt		-7 358	1 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		360 851	257 933
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		23 981	-26 589
Förändring av leverantörsskulder		-4 506	-1 428
Förändring av kortfristiga skulder		40 006	3 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten		420 332	233 191
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-154 008	-154 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-154 008	-154 008
Årets kassaflöde		266 324	79 183
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		285 824	206 641
Likvida medel vid årets slut		552 148	285 824

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

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 195 171	992 160
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	8 400	8 400
Försäljning garagehyra momspliktig	128 537	102 240
Överlåtelseavgifter/ pantsättning	8 104	3 699
Intäkt Laddstolpar	31 488	22 897
	1 371 700	1 129 396

I årsavgifterna ingår el, värme, va etc.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El för belysning	75 541	100 521
Värme	96 001	81 792
Vatten och avlopp	102 298	94 880
Städning och renhållning	103 824	98 448
Reparation och underhåll av fastighet	83 870	51 854
Fastighetsförsäkringspremier	15 593	12 025
Fastighetsskötsel och förvaltning	53 516	37 344
Övriga fastighetskostnader	16 293	16 227
Ersättningar till revisor	16 250	15 938
Redovisningstjänster	57 491	54 992
Bankkostnader	2 021	2 048
Fastighetsskatt	7 350	7 350
Övriga förvaltningskostnader	7 079	11 552
	637 127	584 971

Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2024	2023
Styrelsearvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	3 252	0
	3 252	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 103	0
	1 103	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	4 355	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	86 942 973	86 942 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 942 973	86 942 973
Ingående avskrivningar	-3 068 346	-2 191 676
Årets avskrivningar	-876 670	-876 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 945 016	-3 068 346
Utgående redovisat värde	82 997 957	83 874 627
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 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	108 008	108 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 008	108 008
Ingående avskrivningar	-21 602	-10 801
Årets avskrivningar	-10 801	-10 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 403	-21 602
Utgående redovisat värde	75 605	86 406

Avser laddpunkter

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 400 000	15 400 000
	15 400 000	15 400 000

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 886	14 584
RC Hiss		4 250
Systeminstallation		21 134
Upplupna ränteintäkter	1 101	0
	15 987	39 968

Not 11 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 14 732 632 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 349 624	14 732 632
	9 349 624	14 732 632
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 383 008	154 008
	5 383 008	154 008

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Varbergs Sparbank 938-9	1,59	2026-07-31	4 841 654	4 841 654
Varbergs Sparbank 977-7	4,46	2026-10-31	4 661 978	4 815 986
Varbergs Sparbank 983-5	1,68	2025-07-31	5 229 000	5 229 000
			14 732 632	14 886 640
Kortfristig del av långfristig skuld			5 383 008	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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Kristensen
Ordförande

Robert Flatum

Felicia Salomonsson

Amanda Hill

Linn Hägerström

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."

Felicia Sarah Salomonsson

Styrelseledamot

Serienummer: a78464c2e75b63[...]06fd33c2cb995

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-03-24 08:50:11 UTC



MARTIN KRISTENSEN

Styrelseledamot

Serienummer: cad8259f01bd83[...]3de57cea0b47d

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-03-24 09:30:34 UTC



ROBERT FLATUM

Styrelseledamot

Serienummer: 399f52bc858975[...]0041ecf119e3f

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-24 09:54:47 UTC



LINN HÄGERSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: aa97de527ce062[...]66aa675e88f7a

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-24 14:40:02 UTC



AMANDA HILL

Styrelseledamot

Serienummer: 1ca7b3c678871a[...]8fa3b9afd95d9

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-03-24 18:00:57 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-03-25 07:54:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.