

Årsredovisning 2022

BRF PILBACKEN I TRÖNNINGE

769639-4407



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PILBACKEN I TRÖNNINGE

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2021-01-05.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Varberg.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Varberg Trönninge 38:1 Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 000 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Malin Gunnarsson	Styrelseledamot
Sara Cecilia Gunilla Thunström	Styrelseledamot
Seth Thomas Keith Berntsson	Styrelseledamot
Klas Daniel Christian Augustsson	Ordförande
Therese Lind	Styrelseledamot

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

REVISORER

Kurt Magnus Emilsson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Teknisk förvaltning	HSB
Hiss	ALT Hiss
Avfallshantering	Prezero
Elladdning	Cloud charge
Ekonomisk förvaltning	BoNea/Nabo
Hosting av databas/taggar	Great Security
Tjänsteavtal individuell mätning av vatten	Infometric
Stadsnät	Varbergs energi fiber
Övervakning av parkering	Securitas bevakning
Telefoni	Telia
	Arvato finance AB
	Varberg vatten
	Varbergsortens elkraft

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Höjning av avgifter, förändringar i lånevillkor.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Sagt upp avtal med HSB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 70 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021
Nettoomsättning	1 016 926	0
Resultat efter fin. poster	-554 306	0
Soliditet, %	77	0
Bostadsyta, kvm	3 000	0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	316	0
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 986	0

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	0	-	87 000 000	87 000 000
Upplåtelseavgifter	0	-	25 700 000	25 700 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-554 306	-554 306
Eget kapital	0	0	112 145 694	112 145 694

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-554 306
Totalt	-554 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Balanseras i ny räkning	-674 306
	-554 306

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 016 926	0
Rörelseintäkter		86 903	0
Summa rörelseintäkter		1 103 829	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-319 331	0
Övriga externa kostnader	7	-70 561	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-812 904	0
Summa rörelsekostnader		-1 202 795	0
RÖRELSERESULTAT		-98 966	0
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		162	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-455 501	0
Summa finansiella poster		-455 339	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-554 306	0
ÅRETS RESULTAT		-554 306	0

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	144 837 096	92 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		144 837 096	92 400 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	0	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		144 837 096	92 425 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 640	0
Övriga fordringar	11	80 988	764 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	61 387	0
Summa kortfristiga fordringar		151 015	764 826
Kassa och bank			
Kassa och bank		816 431	4 068 256
Summa kassa och bank		816 431	4 068 256
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		967 446	4 833 082
SUMMA TILLGÅNGAR		145 804 542	97 258 082

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 700 000	0
Summa bundet eget kapital		112 700 000	0
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-554 306	0
Summa fritt eget kapital		-554 306	0
SUMMA EGET KAPITAL		112 145 694	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	21 793 750	62 103 582
Summa långfristiga skulder		21 793 750	62 103 582
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 165 000	0
Leverantörsskulder		68 527	0
Övriga kortfristiga skulder		143 627	35 154 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	487 944	0
Summa kortfristiga skulder		11 865 098	35 154 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 804 542	97 258 082

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31
Likvida medel vid årets början	4 068 256
Resultat efter finansiella poster	-554 306
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	812 904
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	258 598
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	613 811
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 289 402
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-22 416 993
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-53 250 000
Kassaflöde från investeringar	-53 250 000
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	112 700 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	25 000
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-40 309 832
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	72 415 168
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 251 825
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	816 431

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilbacken i Trönninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Föreningen har aktiverat ränta vid uppförandet av byggnad vilket skattemässigt ska redovisas som kostnad, därigenom uppstår en temporär skillnad. Eftersom föreningen inte har för avsikt att avyttra tillgången värderas den temporära skillnaden till 0 kr.

Det finns uppskjuten skatt i föreningen, men eftersom avsikten inte är att avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna skatt till 0 kr.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83-4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	23 400	0
Årsavgifter, bostäder	947 511	0
Övriga intäkter	132 918	0
Summa	1 103 829	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	1 615	0
Fastighetsskötsel	62 247	0
Summa	63 862	0
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	2 288	0
Dörrar och lås/porttele	2 131	0
Gård/markytor	9 755	0
Summa	14 174	0
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	149 387	0
Sophämtning	37 717	0
Vatten	27 353	0
Summa	214 457	0
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	6 626	0
Fastighetsförsäkringar	15 212	0
Samfällighet	5 000	0
Summa	26 838	0
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	8 357	0
Juridiska kostnader	2 391	0
Kameral förvaltning	27 083	0
Programvaror	696	0
Revisionsarvoden	15 000	0
Övriga förvaltningskostnader	17 033	0
Summa	70 561	0
NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	455 501	0
Summa	455 501	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92 400 000	0
Årets inköp	53 250 000	92 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 650 000	92 400 000
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-812 904	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-812 904	0
Utgående restvärde enligt plan	144 837 096	92 400 000
I utgående restvärde ingår mark med	34 900 000	34 900 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 700 000	0
Taxeringsvärde mark	4 914 000	0
Summa	25 614 000	0

Den del av anskaffningskostnaden vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 31.060 Tkr. Med nuvarande skattesats om 20,6% så blir latent skatteskuld 6.398 Tkr. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen avyttrar fastigheten.

NOT 10, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i koncernen	0	25 000
Summa	0	25 000
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	80 988	764 826
Summa	80 988	764 826

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	1 147	0
Fastighetsskötsel	37 221	0
Försäkringspremier	5 869	0
Förvaltning	16 250	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	900	0
Summa	61 387	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	3,34 %	10 958 750	
Stadshypotek	2024-06-30	3,08 %	11 000 000	
Stadshypotek	2023-01-09	2,85 %	11 000 000	
Summa			32 958 750	

Varav kortfristig del 11 165 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	0
El	73 827	0
Förutbetalda avgifter/hyror	205 927	0
Utgiftsräntor	190 621	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 569	0
Summa	487 944	0

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	82 500 000
Summa	33 000 000	82 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning, höjda parkeringsavgifter.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Klas Daniel Christian Augustsson
Ordförande

Malin Gunnarsson
Styrelseledamot

Sara Thunström
Styrelseledamot

Seth Thomas Keith Berntsson
Styrelseledamot

Therese Lind
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Magnus Emilsson
Revisor