



Årsredovisning 2024



BRF Paeninsula Varegården

Org nr 769630-5973

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Paeninsula varegården, med säte i Båstad, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Veksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-15.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2017-05-17.

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter med beteckning Varegården 9:6 och Varegården 9:7 belägna i Torekov inom Båstad kommun, med adresserna Varegårdsvägen 2A-2C samt Slättarödsvägen 81A-81F, förvärvades 2016. Fastigheten är upplåten med äganderätt. På fastigheten finns 4 bostadshus, med om- och nybyggnadsår 2017, innehållande 9 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter. Den totala tomtarealen är 15 589 kvm. Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 847,5 kvm, varav boytan uppgår till 817,5 kvm och lokalarean uppgår till 30 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 9 st lägenheterna är som följer:

1 rok	3 rok	5 rok	6 rok
2 st	3 st	3 st	1 st

Brf Paeninsula Varegården har genom fusion övertagit brf Äppellunden i Torekov.

Föreningens fastigheter med beteckningen Västra Varegården 9:13, 9:14; 9:15 och 9:16 belägna i Torekov inom Båstad kommun, med adresserna Varegårdsvägen 4 A-B, 6 A-B, 8 A-B samt 10 förvärvades 2018. Fastigheterna består av 8 byggnader, varav samtliga är bostadsrätter. Fastighetens totalrenovering och nybyggnad slutfördes 2019 och har åsatts värdeår 2019.

Den totala boytan uppgår till 908 kvm och markareal som uppgår till 3 630 kvm

Lägenhetsfördelningen av de 11 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	5 rok
1 st	3 st	7 st

Sammanlagt uppgår den totala boytan till 1 725,5 kvm, lokalarea 30 kvm och markareal 19 219 kvm.

Lokal

Arrendeavtal med Surf & Turf fastigheter AB gällande ett markområde med padelbana på föreningens mark. Avtalet löper på 10 år, dvs t.o.m. 2026.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg och styrelseansvar ingår.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 april 2024 haft följande sammansättning:

Fredrik Olsson	Ledamot, ordförande
Jacob Brögger	Ledamot
Johanna Hoffstedt	Ledamot
Lisa Malmsten	Ledamot
Niklas Söderholm	Ledamot
Eva Charlotta Persson	Ledamot

Styrelsen har under året genomfört 6 protokollförda sammanträde.

Revisor

Daniel Holmberg
Auktoriserad revisor, Tre revisorer i Hbg AB

Fastighetens taxeringsuppgifter

Det registrerade taxeringsvärdet är 13 508 000 kr men är under omprövning efter nybyggnationen. Taxeringsvärdet (brf Äppellunden) 16 975 000 kr.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheten är beskattad med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften var 1630 kr per lägenhet för år 2024. Fram till och med år 2027 ska dock exploatören ersätta föreningen för fastighetsskatten.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Underhåll

Då föreningens byggnader är nyproducerade finns inga större underhåll planerade i närtid.

Avtal

Markarrende avtal med Surf & Turf Fastigheter AB

Andrahandsuthyrning

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att följa lagen och stadgarna och vid beaktningvärda skäl bevilja andrahandsuthyrning under tidsbegränsning efter beviljande från styrelsen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand är nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning. Föreningen tar ut avgift årligen för andrahandsuthyrning, i enlighet med föreningens stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kapitaltillskott på SEK 200 000 gjordes under 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 24 (24) medlemmar. Under året har 0 (1) överlåtelser genomförts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 255	1 084	544	536
Resultat efter finansiella poster	-1 208	-1 272	-266	-188
Soliditet (%)	80,7	80,9	78,4	78,3
Årsavgift / kvm	640	544	488	477
Skuldsättning per kvm				
bostadsyta upplåtna med				
bostadsrätt kr vid årets utgång	9 133	9 210	10 854	10 967
Sparande / kvm	-129	-61	124	216
Sparande (kr)	-226 361	-107 799	105 161	183 248
Räntekänslighet	14	17	0	0
Energikostnad/kvm	143	55	0	0
Avgifternas andel i % av totala				
rörelseintäkter	88	87	0	0
Fastighetens belåningsgrad %	22	19	0	0

(Bostadsrättsyta 1 725,5 kvm, lokalyta 30 kvm)

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga fusion och nya regler om nya nyckeltal från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande tkr

Årets resultat justerat för avskrivningskostnader och kostnader för periodiskt underhåll.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde byggnad och mark.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 290	462	-2 830	-1 272	68 650
Kapitaltillskott	200				200
Disposition av föregående års resultat:		-302	-970	1 272	0
Årets resultat				-1 208	-1 208
Belopp vid årets utgång	72 490	160	-3 800	-1 208	67 642

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 800 223
årets förlust	-1 208 179
	-5 008 402

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	95 509
ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll	-255 436
i ny räkning överföres	-4 848 475
	-5 008 402

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras enligt underhållsplan som enligt stadgarna skall upprättas av styrelsen.

Upplysning om förlust

Föreningens tidigare underskott har berott på att avskrivningarna inte har täckts av årsavgifterna.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 255 275	1 084 079
Övriga rörelseintäkter		5 472	0
Summa rörelseintäkter		1 260 747	1 084 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-709 156	-625 815
Övriga externa kostnader	4	-147 405	-174 640
Avskrivning		-791 583	-791 583
Summa rörelsekostnader		-1 648 144	-1 592 038
Rörelseresultat		-387 397	-507 959
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 281	1 303
Räntekostnader		-822 063	-765 141
Summa finansiella poster		-820 782	-763 838
Resultat efter finansiella poster		-1 208 179	-1 271 797
Årets resultat	5	-1 208 179	-1 271 797

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	6	83 378 910	84 170 493
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	7	310 317	586 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 972	43 550
Summa kortfristiga fordringar		361 289	630 308
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		57 748	58 998
Summa omsättningstillgångar		419 037	689 306
SUMMA TILLGÅNGAR		83 797 947	84 859 799

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	72 290 000	72 290 000
Upplåtelseavgifter	200 004	0
Fond för yttre underhåll	159 927	461 553
Summa bundet eget kapital	72 649 931	72 751 553

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 800 223	-2 830 053
Årets resultat	-1 208 179	-1 271 797
Summa ansamlad förlust	-5 008 402	-4 101 850

Summa eget kapital

67 641 529 **68 649 703**

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 763 595	15 891 783
Leverantörsskulder		262 610	168 439
Skatteskulder		32 600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 613	149 874
Summa kortfristiga skulder		16 156 418	16 210 096

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

83 797 947 **84 859 799**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 208 179	-1 271 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	791 583	766 863
Betald skatt	32 584	165 364

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-384 012 -339 570

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	14 434	-10 759
Förändring av kortfristiga fordringar	145 263	-122 395
Förändring av leverantörsskulder	94 171	155 358
Förändring av kortfristiga skulder	-66 694	102 321

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-196 838 -215 045

Kapitaltillskott

Inbetalningar	200 004	0
---------------	---------	---

Finansieringsverksamheten

Amortering	-128 188	-128 188
Övertagna lån	0	7 147 000
Lån fusion	0	-7 147 000
Kassa in vid fusion och ökade tillgångar	0	379 846
Ökad skuld vid fusion	0	-141 173

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-128 188 110 485

Årets kassaflöde

-125 022 -104 560

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	491 676	596 235
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

366 654 491 675

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.

Brf Paeninsula Varegården har genom fusion övertagit brf Äppellunden i Torekov. Noterna för år 2022 avser endast brf Paeninsula Varegården.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1% / 100 år
Fiberanslutning	10% / 10 år

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Fastigheterna har förvärvats genom s k bolagspaketering.

Det innebär att vid en eventuell upplösning av föreningen och försäljning av fastigheterna så finns det en uppskjuten skatt på ca 4,7 miljoner.

Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 103 937	938 346
Hyror parkering	144 000	144 000
Övriga intäkter	7 338	420
Intäkter överlåtelse/pant	0	1 312
	1 255 275	1 084 078

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Reparationer	48 766	40 607
Underhåll trädgård	216 344	397 135
Fastighetsel	19 077	23 801
Vattenkostnader	229 905	72 537
Avfallshantering	21 731	19 806
Fastighetsförsäkring	52 833	38 235
Myndighetskrav	0	3 000
Fastighetsavgift	32 600	30 694
Självrisker	85 900	0
Kabel-tv/bredband/porttele	2 000	0
	709 156	625 815

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	57 361	78 580
Revisionsarvode (extern)	36 375	43 844
Bankkostnader	2 576	3 695
Övriga förvaltningskostnader (förrådshyra)	51 093	69 151
Medlem/föreningsavg, avdragsg	0	4 090
Förlust avy. invent	0	-24 720
	147 405	174 640

Not 5 Årets resultat

Nedan justerade resultat benämns "Sparandet" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på byggnaderna.

	2024	2023
Årets resultat	-1 208 179	-1 271 797
Justering för avskrivningskostnaderutrangering	791 583	766 863
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll	190 235	397 135
Sparande	-226 361	-107 799

Byggnadsytan är 1755,5 kvm vilket ger ett sparande om -129 kr/kvm (-61 kr/kvm).

Sparandet bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 6 Byggnad och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 531 377	42 750 000
brf Äppellunden	0	45 756 657
Omklassificeringar	0	24 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 531 377	88 531 377
Ingående avskrivningar	-4 360 883	-2 101 834
Ingående avskrivningar brf Äppellunden	0	-1 467 467
Årets avskrivningar	-791 582	-791 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 152 465	-4 360 883
Utgående redovisat värde	83 378 912	84 170 494
Bokfört värde byggnader	73 127 092	73 918 674
Bokfört värde mark	10 251 820	10 251 820
	83 378 912	84 170 494

Not 7 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel på skattekonto	731	715
Bankmedel eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	0	335 952
Avräkningsfordran på Fastum	308 906	96 725
Fordring Surf & Turf	0	152 685
Övrig fordring	680	680
	310 317	586 757

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken STIBOR 3M	3,857	2025-01-29	8 688 595	8 780 783
Handelsbanken	4,000	2025-03-10	7 075 000	7 111 000
			15 763 595	15 891 783
Kortfristig del av långfristig skuld			15 763 595	15 891 783

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 15 763 595 kr

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 200 000	37 200 000
	37 200 000	37 200 000

Torekov

Fredrik Olsson
Ordförande

Jacob Brögger

Johanna Hoffstedt

Lisa Malmsten

Niklas Söderholm

Eva Charlotta Persson

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Holmberg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Paeninsula_Varegården.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-06 15:56:16

Dokumentet är undertecknat av:

	Daniel Bjerny Holmberg (19730421XXXX) Revisor	2025-05-06 15:56:16
	NIKLAS SÖDERHOLM (19690308XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 10:48:31
	Per Fredrik Olsson (19810113XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 11:37:14
	CHARLOTTA PERSSON (19530817XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 15:02:54
	Johanna Clary Hoffstedt (19780521XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 14:07:40
	Lisa Malmsten (19820122XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 11:34:15
	JACOB BRÖGGER (19721216XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 10:58:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Paeninsula_Varegården.pdf (236041 byte)

DEF6FC138ED2C6B546B0B2EA7B4057DFBD886A68CEAE60EF6B6986A70BCC2F54BD0802678DA4A31BEA2F
E0B1366258DF082A4B24D538657EA26DEE72FB25149C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

