

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Hallands Park**

769617-6531

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Hallands Park 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Hallands Park har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2007-10-26.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01.

Föreningen har uppfört 16 st parhus med totalt 32 lägenheter på fastigheten Värö-Backa 14:22 i Varbergs kommun om totalt 2.124,8 kvm. Föreningen har sitt säte i Väröbacka, Varbergs kommun.

#### Lägenhetsfördelning:

32 st 2 rum och kök á 66,4 kvm

Fastigheten är taxerad som småhusenhet och har värdeår 2010. De första 5 åren utgår ingen fastighetsavgift (2011-2015), de efterföljande åren utgår halv avgift (2016-2020).

Från och med 2021 erlägger föreningen hel fastighetsavgift.

För 2023 uppgår fastighetsavgiften till 188 880 kr.

#### *Fastighetens tekniska status*

Man har under 2021 bytt ut 5 st värmepumpar till ett värde om 99 375 kr vilket ryms inom fond för yttre underhåll.

Under 2021 har man bytt ut dörrar till förråd till ett värde om 363 787 kr vilket ryms inom fond för yttre underhåll.

Under 2022 har man bytt ut dörrar till lägenheterna till ett värde om 251 817 kr vilket delvis täcktes utav det ingående saldot i underhållsfonden på 216 557 kr. Utöver det togs 35 260 kr i anspråk utav 2022 års avsättning till underhållsfond.

Föreningen har under mars 2023 låtit upprätta en ny underhållsplan som sträcker sig över 50 år samt en ny energideklaration, båda utförda av Johan Lundborg Projektledning AB. Föreningen har under 2024 tagit in offerter för att revidera den årliga avsättningen till underhållsfond som den framtagna underhållsplanen visade behov på. Den reviderade underhållsplanen visar på ett behov av en årlig avsättning om 580 149 kr. De belopp som har reviderats är målning av fasad och byte av yttertak.

Föreningen har under 2023 bytt ut 6 st värmepumpar till en total kostnad om 132 000 kr vilket delvis täcks utav det ingående saldot i underhållsfonden på 94 740 kr. Utöver det tas 37 260 kr i anspråk utav årets avsättning till underhållsfond.

Under 2023 har föreningen även låtit utföra målningsarbeten till en total kostnad om 168 750 kr. Detta tas i anspråk utav årets avsättning till underhållsfond.

### *Förvaltning*

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB, t o m 2026-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

### *Styrelsen*

Styrelsen har efter föreningsstämma den 2023-05-29 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Nyberg	Ledamot, kassör
Jonas Fundin	Ledamot, ordförande
Rickard Olsson	Ledamot, sekreterare
Daniel Tenvald	Ledamot
Christoffer Falk	Ledamot
Tina Nilsson	Suppleant
Sean Caley	Suppleant
Anki Severinsson	Suppleant
Gabriella Helleklant	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt en ordinarie föreningsstämma och ett konstituerande möte.

Efter beslut på styrelsemöte den 29 november togs beslut om att kommande styrelsearvode uppgår till 4 995 kr + sociala avgifter.

### Revisorer

Henrik Ahlgren	Ordinarie
Malin Karlsson	Suppleant

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 1 200 kr per lägenhet och månad från och med januari 2024.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar uppgår till 38 st (38 st).

Det har skett 3 st (3 st) överlåtelse under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 884	1 597	1 552	1 478
Resultat efter finansiella poster	94	-353	-294	53
Soliditet (%)	51,1	50,9	50,4	50,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	881	743	722	689
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	8 612	8 800	8 989	9 130
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,3	2,3	2,3	2,4
Fastighetens belåningsgrad (%)	48	49	49	50
Energikostnad per kvm boyta (kr)	48	42	40	45
Sparande per kvm boyta (kr)	373	0	0	0
Räntekänslighet (%)	9,8	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. Avseende nyckeltalet årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt är jämförelsetalen omräknade och inkluderar nu även debiterade avgifter för vatten och sophämtning. För övriga nya nyckeltal anges dessa endast för innevarande år.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	20 581 312	216 557	-804 394	-353 275	<b>19 640 200</b>
Reservering fond för yttre underhåll		130 000	-130 000		<b>0</b>
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-251 817	251 817		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-353 275	353 275	<b>0</b>
Årets resultat				94 251	<b>94 251</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 581 312</b>	<b>94 740</b>	<b>-1 035 852</b>	<b>94 251</b>	<b>19 734 451</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 035 853
årets vinst	94 251
	<b>-941 602</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	580 149
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-300 750
i ny räkning överföres	-1 221 001
	<b>-941 602</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 883 971	1 597 153
Övriga rörelseintäkter		4 921	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 888 892</b>	<b>1 597 153</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-928 220	-1 072 139
Personalkostnader	4	-39 784	-41 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-397 869	-397 869
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 365 873</b>	<b>-1 511 212</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>523 019</b>	<b>85 941</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 492	494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 260	-439 710
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-428 768</b>	<b>-439 216</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>94 251</b>	<b>-353 275</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>94 251</b>	<b>-353 275</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>94 251</b>	<b>-353 275</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	37 904 773	38 292 642
Markanläggningar	6	74 384	84 384
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 979 157</b>	<b>38 377 026</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 979 157</b>	<b>38 377 026</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		181	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 197	26 330
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 378</b>	<b>26 343</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		625 854	522 079
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>625 854</b>	<b>522 079</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>647 232</b>	<b>548 422</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 626 389</b>	<b>38 925 448</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		20 581 312	20 581 312
Fond för yttre underhåll		94 740	216 557
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 676 052</b>	<b>20 797 869</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 035 853	-804 394
Årets resultat		94 251	-353 275
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-941 602</b>	<b>-1 157 669</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 734 450</b>	<b>19 640 200</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	18 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>18 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 300 000	400 000
Leverantörsskulder		2 269	5 170
Skatteskulder		377 760	377 760
Övriga skulder		6 032	7 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		205 878	194 744
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 891 939</b>	<b>985 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 626 389</b>	<b>38 925 448</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		94 251	-353 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		397 869	397 869
Betald skatt		0	96 120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>492 120</b>	<b>140 714</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 965	33 024
Förändring av leverantörsskulder		-2 901	-132 555
Förändring av kortfristiga skulder		9 591	51 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>503 775</b>	<b>92 610</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-400 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>103 775</b>	<b>-307 390</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		522 079	829 469
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>625 854</b>	<b>522 079</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

#### 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.

#### 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 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 735 228	1 473 139
Årsavgifter vatten	97 691	67 353
Årsavgifter sophantering	38 400	38 400
Övriga intäkter	12 652	18 261
	<b>1 883 971</b>	<b>1 597 153</b>

Föreningen debiterar medlemmarna separat för vatten enligt individuell mätning. Abonnemang för el, värme, tv och internet står medlemmarna för själva.

Föreningen debiterar medlemmarna en fast avgift för sophantering.

I årsavgiften ingår 1 bilparkering.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Städning och renhållning	58 970	62 050
El för belysning	10 993	10 494
Vatten och avlopp	91 415	78 513
Snöröjning	12 219	11 688
Reparation och underhåll av fastighet	333 823	542 712
Fastighetsavgift	188 880	188 880
Fastighetsförsäkringspremie	45 982	43 752
Ersättning till revisor	22 500	22 500
Redovisningstjänster	95 015	78 176
Bankkostnader	1 700	1 700
Vägavgifter	18 780	15 700
Övriga förvaltningskostnader	47 943	15 974
	<b>928 220</b>	<b>1 072 139</b>

#### Not 4 Styrelsearvoden samt övriga ersättningar

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	31 304	31 269
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 480	9 935
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>39 784</b>	<b>41 204</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	42 100 563	42 100 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 100 563</b>	<b>42 100 563</b>
Ingående avskrivningar	-3 807 921	-3 420 052
Årets avskrivningar	-387 869	-387 869
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 195 790</b>	<b>-3 807 921</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 904 773</b>	<b>38 292 642</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 864 000	20 864 000
Taxeringsvärden mark	4 320 000	4 320 000
	<b>25 184 000</b>	<b>25 184 000</b>
Bokfört värde mark	4 548 025	4 548 025
	<b>4 548 025</b>	<b>4 548 025</b>

#### Not 6 Markanläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	200 000	200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
Ingående avskrivningar	-115 616	-105 616
Årets avskrivningar	-10 000	-10 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-125 616</b>	<b>-115 616</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 384</b>	<b>84 384</b>

### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 300 000 kronor (18 700 000 fg år) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	18 300 000
	<b>0</b>	<b>18 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 300 000	400 000
	<b>18 300 000</b>	<b>400 000</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 2857326264	2,55	2024-02-23	14 900 000	14 900 000
Swedbank 2857326348	1,46	2024-02-23	3 400 000	3 800 000
			<b>18 300 000</b>	<b>18 700 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			18 300 000	400 000

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 400 000 kr.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Väröbacka den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jonas Fundin  
Ordförande

Patrik Nyberg

Christoffer Falk

Rickard Olsson

Daniel Tenvald







Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Ahlgren  
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."

<p><b>DANIEL TENVALD (SSN-validerad)</b> <b>Styrelseledamot</b> Serienummer: 5ac5e18134e588[...]2b436e4091252 IP: 31.208.xxx.xxx 2024-04-30 12:49:39 UTC</p> 	<p><b>CHRISTOPHER FALK (SSN-validerad)</b> <b>Styrelseledamot</b> Serienummer: 818828d22660cf[...]b6be8196f4549 IP: 155.4.xxx.xxx 2024-04-30 15:05:40 UTC</p> 
<p><b>JONAS FUNDIN (SSN-validerad)</b> <b>Styrelseledamot</b> Serienummer: bc064d273fabfe[...]950b6860165fd IP: 217.213.xxx.xxx 2024-05-02 07:02:06 UTC</p> 	<p><b>Per Rickard Esse Olsson (SSN-validerad)</b> <b>Styrelseledamot</b> Serienummer: 90ab3b3d22d8f6[...]83bd5a0f96c0f IP: 155.4.xxx.xxx 2024-05-02 07:42:30 UTC</p> 
<p><b>PATRIK NYBERG (SSN-validerad)</b> <b>Styrelseledamot</b> Serienummer: ce1a4d5bcbb26c[...]81cbf91bdf059 IP: 217.211.xxx.xxx 2024-05-03 19:36:41 UTC</p> 	<p><b>HENRIK AHLGREN (SSN-validerad)</b> <b>Revisor</b> Serienummer: f8c9f299b73ef0[...]7608fac1c1adb IP: 78.70.xxx.xxx 2024-05-03 21:00:44 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: UPBZE-OISHV-D30QV-TV68-EE0XP-VDF0J

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>