

**Brf Hallands Park**  
**Org nr 769617-6531**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. 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 2009-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-30.

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 å 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).

För 2018 erlägger föreningen fastighetsavgift om 92 760 kr.

#### *Fastighetens tekniska status*

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med 110.000 kr vilket bygger på den ekonomiska planen.

Underhållsplan är upprättad 2017.

#### *Förvaltning*

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB, t o m 2022-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

*Styrelsen*

Styrelsen har efter konstituerande föreningsstämma, 2018-05-24 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Conrad Blid	Ledamot, ordförande	
Helene Johansson	Ledamot, kassör	avgått 2018-09-06
Anneli Larsson	Ledamot, sekreterare	
Erika Sundqvist	Ledamot, kassör	
Lisbeth Hordnes	Ledamot	
Daniel Eriksson	Suppleant	avgått 2018-10-16
David Åström	Suppleant	
Rejhan Redzic	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt en föreningsstämma.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse och fastighetskötare har uppgått till ca 30 tkr+sociala kostnader, denna kostnad belastar resultatet för 2018.

Revisorer

Henrik Ahlgren	Ordinarie
Malin Karlsson	Suppleant

**Medlemsinformation**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<i>Förändring i medlemsantalet</i>		
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	36	39
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-6	-12
	—	—
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	35	36

Under räkenskapsåret har 5 överlåtelse skett.

### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	20 581 312	596 375	-792 057	120 485	20 506 115
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:	-	-	120 485	-120 485	-
Reservering fond för yttre underhåll	-	110 000	-110 000	-	-
Årets resultat	-	-	-	-364 089	-364 089
Belopp vid årets utgång	<u>20 581 312</u>	<u>706 375</u>	<u>-781 572</u>	<u>-364 089</u>	<u>20 142 026</u>

### Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 415	1 399	1 400	1 374
Resultat efter finansiella poster	tkr	-364	120	51	-366
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	607	598	598	589
Lån per kvm bostadsyta	kr	9 507	9 695	9 883	10 071
Energikostnad per kvm bostadsyta	kr	43	38	38	36
Genomsnittlig skuldränta	%	2,4	2,2	2,2	2,8
Fastighetens belåningsgrad	%	50,7	51,2	51,7	53,4
Soliditet	%	49,5	49,5	48,9	47,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 1.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-781 572
Årets resultat	-364 089
<b>Totalt</b>	<u>-1 145 661</u>

Styrelsen föreslår att medlen behandlas enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	110 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-435 000
Balanseras i ny räkning	-820 661
<b>Totalt</b>	<u>-1 145 661</u>



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 414 948	1 399 363
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		1 414 948	1 399 363
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-854 465	-384 092
Personalkostnader	3	-39 767	-36 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397 869	-397 869
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 292 101	-818 755
<b>Rörelseresultat</b>		122 847	580 608
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		471	567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 407	-460 690
<b>Summa finansiella poster</b>		-486 936	-460 123
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-364 089	120 485
<b>Resultat före skatt</b>		-364 089	120 485
<b>Årets resultat</b>		<u>-364 089</u>	<u>120 485</u> <i>m</i>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	39 844 118	40 231 987
Markanläggningar	5	124 384	134 384
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 968 502</u>	<u>40 366 371</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>39 968 502</u>	<u>40 366 371</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 087	8 674
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>9 101</u>	<u>8 678</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		694 786	1 041 247
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>694 786</u>	<u>1 041 247</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>703 887</u>	<u>1 049 925</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>40 672 389</u>	<u>41 416 296</u>

*m*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 581 312	20 581 312
Fond för yttre underhåll		706 375	596 375
		<u>21 287 687</u>	<u>21 177 687</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-781 573	-792 057
Årets resultat		-364 089	120 485
		<u>-1 145 662</u>	<u>-671 572</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
		<u>20 142 025</u>	<u>20 506 115</u>
<b>Summa eget kapital</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	19 800 000	20 200 000
		<u>19 800 000</u>	<u>20 200 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	400 000
Leverantörsskulder		15 560	-
Skatteskulder		163 800	142 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 004	168 101
		<u>730 364</u>	<u>710 181</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			
		<u>40 672 389</u>	<u>41 416 296</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>			

na

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	122 847	580 608
Erhållen ränta	471	567
Erlagd ränta	-487 407	-460 690
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	397 869	397 869
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>33 780</b>	<b>518 354</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-424	-554
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	20 183	34 336
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>53 539</b>	<b>552 136</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</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>-346 461</b>	<b>152 136</b>
Likvida medel vid årets början	1 041 247	889 111
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>694 786</b>	<b>1 041 247</b>

*ma*



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

(Före 2016, skedde överföringen innevarande år).

#### *Avskrivningar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### Energikostnad per kvm

El, Värme, Vatten / total boyta

##### 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.

##### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
El för belysning	9 900	10 099
Vatten & avlopp	81 742	71 956
Avfallshantering	36 413	57 238
Snöröjning	8 019	2 663
Reparation och underhåll	486 677	42 195
Fastighetskatt	92 760	71 040
Fastighetsförsäkring	35 803	27 711
Övr. förvaltningskostnader	5 171	1 515
Ersättning till revisor	22 500	22 500
Redovisningstjänster	63 000	64 692
Vägavgifter	11 730	11 730
Bankavgifter	750	753
	<u>854 465</u>	<u>384 092</u>


### Not 3 Personal

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b>		
Styrelsearvoden	30 499	27 998
Sociala kostnader avseende arvoden	9 268	8 796
	<u>39 767</u>	<u>36 794</u>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>39 767</u>	<u>36 794</u>

Inga anställda under räkenskapsåret.

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 4 Byggnader och mark


	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	42 100 563	42 100 563
Utgående anskaffningsvärden	42 100 563	42 100 563
Ingående avskrivningar	-1 868 576	-1 480 707
- Årets avskrivningar	-387 869	-387 869
Utgående avskrivningar	-2 256 445	-1 868 576
Redovisat värde	<u>39 844 118</u>	<u>40 231 987</u>
I ovanstående anskaffningsvärde ingår mark med	4 548 025	4 548 025 

**Not 5 Markanläggningar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	200 000	200 000
Utgående anskaffningsvärden	200 000	200 000
Ingående avskrivningar	-65 616	-55 616
- Årets avskrivningar	-10 000	-10 000
Utgående avskrivningar	-75 616	-65 616
Redovisat värde	<u>124 384</u>	<u>134 384</u>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 200 000	18 600 000
Summa	<u>18 200 000</u>	<u>18 600 000</u>

Långgivare	Ränta %	Amortering		Lånebelopp 2018-12-31
		Räntan är bunden tom	år 2019 enl låneavtal	
Swedbank 2857326264	2,55	2024-02-23	0	14.900.000
Swedbank 2857326348	2,02	2021-02-25	400.000	5.300.000
Totalt				20.200.000 

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000

Väröbacka 2019-04-29

Anneli Larsson



Erika Sundqvist



Conrad Blid  
Ordförande

Lisbeth Hordnes



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-06



Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hallands Park, org.nr 769617-6531

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hallands Park för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. 

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hallands Park för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 6 / 5 2019



Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor