

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - noter                  | 10   |

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 2009-05-27 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).

För 2019 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, 2019-05-08 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Conrad Blid            | Ledamot, ordförande  |
| David Åström           | Ledamot, kassör      |
| Gabriel Molander       | Ledamot, sekreterare |
| Per-Olof Sikström      | Ledamot              |
| Rejhan Redzic          | Ledamot              |
| Liselotte Reinholdsson | Suppleant            |
| Johan Lingblom         | Suppleant            |
| Britt-Marie Stolth     | Suppleant            |

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

Styrelsen har under året hållit 10 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 2019.

### Revisorer

|                |           |
|----------------|-----------|
| Henrik Ahlgren | Ordinarie |
| Malin Karlsson | Suppleant |

### **Medlemsinformation**

|  | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|--|---|---|
|--|---|---|

### *Förändring i medlemsantalet*

|   |    |    |
|---|----|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 35 | 36 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 3  | 5  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | -3 | -6 |
|   | —  | —  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång        | 35 | 35 |

Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett.

### Förändring i eget kapital

|   | Medlems<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|---------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                         | 20 581 312          | 706 375                     | -781 572               | -364 089          | 20 142 026        |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman: | -                   | -                           | -364 089               | 364 089           | -                 |
| Reservering fond för yttre underhåll            | -                   | 110 000                     | -110 000               | -                 | -                 |
| Ianspråktagande av fond för yttre<br>underhåll  | -                   | -435 000                    | 435 000                | -                 | -                 |
| Årets resultat                                  | -                   | -                           | -                      | 91 599            | 91 599            |
| Belopp vid årets utgång                         | <u>20 581 312</u>   | <u>381 375</u>              | <u>-820 661</u>        | <u>91 599</u>     | <u>20 233 625</u> |

### Flerårsöversikt

|   |     | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                         | tkr | 1 451       | 1 415       | 1 399       | 1 400       |
| Resultat efter finansiella poster       | tkr | 92          | -364        | 120         | 51          |
| Årsavgift per kvm bostadsyta            | kr  | 622         | 607         | 598         | 598         |
| Lån per kvm bostadsyta                  | kr  | 9 319       | 9 507       | 9 695       | 9 883       |
| Energikostnad per kvm bostadsyta        | kr  | 44          | 43          | 38          | 38          |
| Genomsnittlig skuldränta                | %   | 2,4         | 2,4         | 2,2         | 2,2         |
| Fastighetens belåningsgrad              | %   | 50,2        | 50,7        | 51,2        | 51,7        |
| Soliditet                               | %   | 50,1        | 49,5        | 49,5        | 48,9        |
| Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 1. |     |             |             |             |             |

*m*

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:


|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -820 662        |
| Årets resultat      | 91 599          |
|                     | <hr/>           |
| Totalt              | <u>-729 063</u> |

Styrelsen föreslår att medlen behandlas enligt följande

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 110 000                  |
| Balanseras i ny räkning              | -839 063                 |
|                                      | <hr/>                    |
| Totalt                               | <u>-729 063</u> <i>m</i> |

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      |            | 1 450 706                         | 1 414 948                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <u>1 450 706</u>                  | <u>1 414 948</u>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                             | 2          | -441 909                          | -854 465                          |
| Personalkostnader                                    | 3          | -38 898                           | -39 767                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -397 869                          | -397 869                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <u>-878 676</u>                   | <u>-1 292 101</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | 572 030                           | 122 847                           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |            | 393                               | 471                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -480 824                          | -487 407                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <u>-480 431</u>                   | <u>-486 936</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | 91 599                            | -364 089                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | 91 599                            | -364 089                          |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <u>91 599</u>                     | <u>-364 089</u>                   |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>          |
|---|------------|-------------------|----------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                            |
| Byggnader och mark                            | 4          | 39 456 249        | 39 844 118                 |
| Markanläggningar                              | 5          | 114 384           | 124 384                    |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |            | <u>39 570 633</u> | <u>39 968 502</u>          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <u>39 570 633</u> | <u>39 968 502</u>          |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                            |
| Övriga fordringar                             |            | 82                | 14                         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 9 902             | 9 087                      |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |            | <u>9 984</u>      | <u>9 101</u>               |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                            |
| Kassa och Bank                                |            | 786 515           | 694 786                    |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |            | <u>786 515</u>    | <u>694 786</u>             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <u>796 499</u>    | <u>703 887</u>             |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |            | <u>40 367 132</u> | <u>40 672 389</u> <i>m</i> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</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                     |            | 381 375           | 706 375   |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <u>20 962 687</u> | <u>21 287 687</u>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |   |
| Balanserat resultat                          |            | -820 661          | -781 573  |
| Årets resultat                               |            | 91 599            | -364 089  |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <u>-729 062</u>   | <u>-1 145 662</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>20 233 625</u> | <u>20 142 025</u>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 6          |                   |   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 19 400 000        | 19 800 000  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u>19 400 000</u> | <u>19 800 000</u>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 400 000           | 400 000   |
| Leverantörsskulder                           |            | -                 | 15 560  |
| Skatteskulder                                |            | 185 520           | 163 800   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 147 987           | 151 004   |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>733 507</u>    | <u>730 364</u>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <u>40 367 132</u> | <u>40 672 389</u>  |



| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | 572 030                           | 122 847                           |
| Erhållen ränta   | 393                               | 471                               |
| Erlagd ränta   | -480 824                          | -487 407                          |
| <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>489 468</b>                    | <b>33 780</b>                     |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>   |                                   |                                   |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar  | -882                              | -424                              |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder   | 3 143                             | 20 183                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b> | <b>491 729</b>                    | <b>53 539</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>91 729</b>                     | <b>-346 461</b>                   |
| Likvida medel vid årets början   | 694 786                           | 1 041 247                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>786 515</b>                    | <b>694 786</b>                    |

## 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**

|                            | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|----------------------------|---|---|
| El för belysning           | 9 955                                   | 9 900                                   |
| Vatten & avlopp            | 82 882                                  | 81 742                                  |
| Avfallshantering/ städning | 42 788                                  | 36 413                                  |
| Snöröjning                 | -                                       | 8 019                                   |
| Reparation och underhåll   | 91 642                                  | 486 677                                 |
| Fastighetsskatt            | 92 760                                  | 92 760                                  |
| Fastighetsförsäkring       | 31 346                                  | 35 803                                  |
| Övr. förvaltningskostnader | 5 925                                   | 5 171                                   |
| Ersättning till revisor    | 22 500                                  | 22 500                                  |
| Redovisningstjänster       | 47 224                                  | 63 000                                  |
| Vägavgifter                | 14 130                                  | 11 730                                  |
| Bankavgifter               | 756                                     | 750                                     |
|                            | <u>441 908</u>                          | <u>854 465</u>                          |

**Not 3 Personal**

|   | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b> |   |   |
| Styrelsearvoden   | 30 000                                  | 30 499                                  |
| Sociala kostnader avseende arvoden  | 8 898                                   | 9 268                                   |
|   | <u>38 898</u>                           | <u>39 767</u>                           |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>  |   |   |
|   | <u>38 898</u>                           | <u>39 767</u>                           |

Inga anställda under räkenskapsåret.

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 4 Byggnader och mark**

|  | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u>   |
|--|-------------------|---------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                    | 42 100 563        | 42 100 563          |
| Utgående anskaffningsvärden                    | 42 100 563        | 42 100 563          |
| Ingående avskrivningar                         | -2 256 445        | -1 868 576          |
| - Årets avskrivningar                          | -387 869          | -387 869            |
| Utgående avskrivningar                         | -2 644 314        | -2 256 445          |
| Redovisat värde                                | <u>39 456 249</u> | <u>39 844 118</u>   |
| I ovanstående anskaffningsvärde ingår mark med | 4 548 025         | 4 548 025 <i>ms</i> |

**Not 5 Markanläggningar**

|                             | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 200 000           | 200 000           |
| Utgående anskaffningsvärden | 200 000           | 200 000           |
| Ingående avskrivningar      | -75 616           | -65 616           |
| - Årets avskrivningar       | -10 000           | -10 000           |
| Utgående avskrivningar      | -85 616           | -75 616           |
| Redovisat värde             | <u>114 384</u>    | <u>124 384</u>    |

**Not 6 Långfristiga skulder**

|   | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut  | 17 800 000        | 18 200 000        |
| Summa   | <u>17 800 000</u> | <u>18 200 000</u> |

| Långgivare          | Ränta % | Amortering              |                          | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|---------------------|---------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                     |         | Räntan är<br>bunden tom | år 2020 enl<br>låneavtal |                          |
| Swedbank 2857326264 | 2,55    | 2024-02-23              | 0                        | 14.900.000               |
| Swedbank 2857326348 | 2,02    | 2021-02-25              | 400.000                  | 4.900.000                |
| Totalt              |         |                         |                          | 19.800.000               |

*m*

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                        | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsinteckningar | 38 000 000                       | 38 000 000                       |

Väröbacka 2020-03-20




David Åström



Gabriel Molander



Per-Olof Sikström

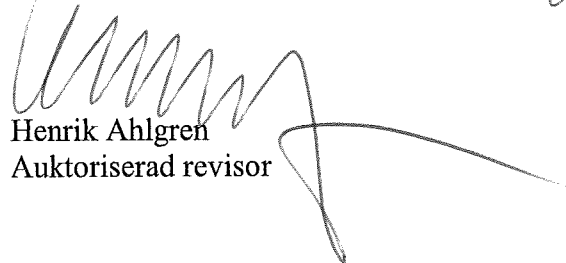


Conrad Blid  
Ordförande

Rejhan Redzic



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-23



Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor