

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

769617-6531

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Hallands Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-09-02.

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 2024 uppgår fastighetsavgiften till 245 040 kr.

#### *Fastighetens tekniska status*

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, upprättad i mars 2023 av Johan Lundborg Projektledning AB. Under vintern 2024 togs offerter in för att revidera föreningens årliga avsättning till underhållsfonden. Den initiala revideringen visade på ett behov av en årlig avsättning om 580 149 kr, främst på grund av planerade åtgärder såsom fasadmålning och takbyte.

Under sommaren 2024 reviderades underhållsplanen ytterligare efter att föreningen antagit nya stadgar, vilket innebar att vissa underhållsansvar flyttades över till medlemmarna. Som en följd av detta kunde den årliga avsättningen sänkas till 532 778 kr.

Under 2023 genomfördes följande underhållsåtgärder:

Värmepumpsbyte: 6 värmepumpar byttes ut till en total kostnad av 132 000 kr, vilket delvis täcktes av det ingående saldot i underhållsfonden på 94 740 kr. Resterande 37 260 kr finansierades genom 2023 års avsättning till underhållsfonden.

Målningsarbeten: Fasadmålning utfördes till en total kostnad av 168 750 kr, som finansierades genom 2023 års avsättning till underhållsfonden.

Tidigare genomförda åtgärder inkluderar:

2022: Utbyte av samtliga lägenhetsdörrar till en kostnad av 251 817 kr, varav 216 557 kr täcktes av det ingående saldot i underhållsfonden och resterande 35 260 kr finansierades genom 2022 års avsättning.

2021: Utbyte av 5 värmepumpar och förrådsdörrar till en total kostnad av 463 162 kr, finansierat genom fonden för yttre underhåll.

### *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 2024-05-22 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rickard Olsson	Ledamot, kassör
Barbro Eriksson	Ledamot, ordförande
Henrik Arvidsson	Ledamot, sekreterare
Daniel Tenvald	Ledamot
Peter Krantz	Ledamot
Ann-Marie Ekberg	Suppleant
Jonathan Lassen	Suppleant
Kenny Honkavaara	Suppleant
Marcus Aronsson	Suppleant

Efter räkenskapsårets slut har Peter Krantz avgått som ledamot.

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt en ordinarie föreningsstämma med konstituerande möte samt en extra föreningsstämma.

Föreningsstämman har beslutat om att styrelsearvode uppgår till maximalt ett prisbasbelopp.

### Revisorer

Henrik Ahlgren	Ordinarie
Malin Karlsson	Suppleant

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har beslutat om att sänka avgiften med 470 kr per lägenhet och månad från och med 1 januari 2025. I samband med detta höjdes dock den fasta avgiften för sopor med 50 kr per lägenhet och månad.

Under året har nya stadgar antagits.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att revidera underhållsplanen och detta arbete förväntas fortlöpa under 2025.

Under året har 5 st värmepumpar bytts ut till en total kostnad om 112 500 kr. Det har även bytts 2 st varmvattenberedare till en total kostnad om 26 552 kr. Varbergs sotningsdistrikt har utfört ventilationsrensning till en kostnad om 34 200 kr. För dessa kostnader nyttjas fond för yttre underhåll om totalt 173 252 kr.

Under året har föreningen bytt bank ifrån Varbergs Sparbank till Länsförsäkringar Bank. I samband med detta har amorteringstakten minskat ifrån 400 000 kr årligen till 200 000 kr årligen. Föreningen har dock under hösten 2024 gjort en extra amortering om 200 000 kr. Omläggning av lån medförde också att föreningen fick amortera 50 000 kr extra för att hamna rätt med de nya förfallodagarna. Total amortering under 2024 uppgår till 450 000 kr.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar uppgår till 39 st (38 st).

Det har skett 2 st (3 st) överlåtelser under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 334	1 884	1 597	1 552
Resultat efter finansiella poster	255	94	-353	-294
Soliditet (%)	51,9	51,1	50,9	50,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 090	881	743	722
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	8 400	8 612	8 800	8 989
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,1	2,3	2,3	2,3
Fastighetens belåningsgrad (%)	48	48	49	49
Energikostnad per kvm boyta (kr)	55	48	42	40
Sparande per kvm boyta (kr)	389	373	0	0
Räntekänslighet (%)	7,7	9,8	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

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 581 312	94 740	-1 035 853	94 251	<b>19 734 450</b>
Reservering fond för yttre underhåll		580 149	-580 149		<b>0</b>
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-300 750	300 750		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			94 251	-94 251	<b>0</b>
Årets resultat				255 179	<b>255 179</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 581 312</b>	<b>374 139</b>	<b>-1 221 001</b>	<b>255 179</b>	<b>19 989 629</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 221 001
årets vinst	255 179
	<b>-965 822</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	532 778
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-173 252
i ny räkning överföres	-1 325 348
	<b>-965 822</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 334 315	1 883 971
Övriga rörelseintäkter		0	4 921
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 334 315</b>	<b>1 888 892</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-936 899	-928 220
Personalkostnader	4	-3 996	-39 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-397 869	-397 869
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 338 764</b>	<b>-1 365 873</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>995 551</b>	<b>523 019</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 832	7 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 204	-436 260
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-740 372</b>	<b>-428 768</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>255 179</b>	<b>94 251</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>255 179</b>	<b>94 251</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>255 179</b>	<b>94 251</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	37 516 904	37 904 773
Markanläggningar	6	64 384	74 384
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 581 288</b>	<b>37 979 157</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 581 288</b>	<b>37 979 157</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 381	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 985	21 197
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 366</b>	<b>21 378</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		866 807	625 854
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>866 807</b>	<b>625 854</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>902 173</b>	<b>647 232</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 483 461</b>	<b>38 626 389</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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		374 139	94 740
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 955 451</b>	<b>20 676 052</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 221 001	-1 035 853
Årets resultat		255 179	94 251
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-965 822</b>	<b>-941 602</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 989 629</b>	<b>19 734 450</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 850 000	18 300 000
Leverantörsskulder		8 088	2 269
Skatteskulder		433 920	377 760
Övriga skulder		9 354	6 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 470	205 878
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 493 832</b>	<b>18 891 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 483 461</b>	<b>38 626 389</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		255 179	94 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		397 869	397 869
Betald skatt		56 210	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>709 258</b>	<b>492 120</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 038	4 965
Förändring av leverantörsskulder		5 819	-2 901
Förändring av kortfristiga skulder		-10 086	9 591
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>690 953</b>	<b>503 775</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-450 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-450 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>240 953</b>	<b>103 775</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		625 854	522 079
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>866 807</b>	<b>625 854</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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 183 585	1 735 228
Årsavgifter vatten	94 484	97 691
Årsavgifter sophantering	38 400	38 400
Övriga intäkter	17 846	12 652
	<b>2 334 315</b>	<b>1 883 971</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

	2024	2023
Städning och renhållning	64 619	58 970
El för belysning	11 371	10 993
Vatten och avlopp	104 834	91 415
Snöröjning	13 219	12 219
Reparation och underhåll av fastighet	293 702	333 823
Fastighetsavgift	245 040	188 880
Fastighetsförsäkringspremie	48 369	45 982
Ersättning till revisor	22 500	22 500
Redovisningstjänster	88 723	95 015
Bankkostnader	2 278	1 700
Vägavgifter	18 780	18 780
Övriga förvaltningskostnader	23 464	47 943
	<b>936 899</b>	<b>928 220</b>

#### Not 4 Styrelsearvoden samt övriga ersättningar

	2024	2023
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	3 996	31 304
Sociala kostnader och pensionskostnader	0	8 480
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>3 996</b>	<b>39 784</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
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	-4 195 790	-3 807 921
Årets avskrivningar	-387 869	-387 869
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 583 659</b>	<b>-4 195 790</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 516 904</b>	<b>37 904 773</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 208 000	20 864 000
Taxeringsvärden mark	6 464 000	4 320 000
	<b>32 672 000</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

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	200 000	200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
Ingående avskrivningar	-125 616	-115 616
Årets avskrivningar	-10 000	-10 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-135 616</b>	<b>-125 616</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 384</b>	<b>74 384</b>

### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 17 850 000 kronor (18 300 000 fg år) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 000 000	0
	<b>6 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 850 000	18 300 000
	<b>11 850 000</b>	<b>18 300 000</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank 2857326264	2,55	2024-02-23	0	14 900 000
Swedbank 2857326348	1,46	2024-02-23	0	3 400 000
Länsförsäkringar 09952	3,39	2025-02-28	5 925 000	0
Länsförsäkringar 09960	3,39	2025-02-28	5 925 000	0
Länsförsäkringar 09979	3,87	2027-06-30	6 000 000	0
			<b>17 850 000</b>	<b>18 300 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			11 850 000	18 300 000

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 200 000 kr.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 500 000	38 000 000
	<b>18 500 000</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

Barbro Eriksson  
Ordförande

Henrik Arvidsson

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."

## HENRIK ARVIDSSON (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 66445b5bfa923a[...]8f4a160262a12

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-30 05:14:57 UTC



## BARBRO ELEONORA ERIKSSON (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 9fe11c20e97c39[...]23b0fe0f27c00

IP: 185.27.xxx.xxx

2025-04-30 06:36:20 UTC



## DANIEL TENVALD (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 5ac5e18134e588[...]2b436e4091252

IP: 2.150.xxx.xxx

2025-05-01 10:10:22 UTC



## Per Rickard Esse Olsson (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 90ab3b3d22d8f6[...]83bd5a0f96c0f

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-05-05 15:08:09 UTC



## HENRIK AHLGREN (SSN-validerad)

### Revisor

Serienummer: f8c9f299b73ef0[...]7608fac1c1adb

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-05-05 15:55:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.