

Årsredovisning
för
Brf Hallands Park

769617-6531

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Hallands Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022 uppgår fastighetsavgiften till 188 880 kr.

Fastighetens tekniska status

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med 130.000 kr (130.000 kr) vilket bygger på den ekonomiska planen.

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 täcks utav det ingående saldot i underhållsfonden på 216 557 kr. Utöver det tas 35 260 kr i anspråk utav årets avsättning till underhållsfond.

Underhållsplan är upprättad 2017.



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 2022-05-30 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carina Johansson	Ledamot, kassör
Bernt Åsfjäll	Ledamot, ordförande
Anki Severinson	Ledamot, sekreterare
Rejhan Redzic	Ledamot
Christoffer Falk	Ledamot

Per Lassen	Suppleant
Sean Caley	Suppleant
David Åström	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.

Under 2023 har Bernt Åsfjäll avgått ifrån styrelsen och Anki Severinson tillträtt som styrelsens ordförande.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse och fastighetskötare uppgår till ca 41 kkr inkl. sociala avgifter.

Revisorer

Henrik Ahlgren	Ordinarie
Malin Karlsson	Suppleant

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgår till 38 st (37 st).

Det har skett 3 st (5 st) överlåtelser under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 597	1 552	1 478	1 451
Resultat efter finansiella poster	-353	-294	53	92
Årsavgift per kvm boyta (kr)	693	650	638	622
Lån per kvm boyta (kr)	8 800	8 989	9 130	9 319
Energikostnad per kvm boyta (kr)	42	40	45	44
Skuldränta (%)	2,3	2,3	2,4	2,4
Fastighetens belåningsgrad (%)	49	49	50	50
Soliditet (%)	50,9	50,4	50,7	50,1
Sparande per kvm boyta (kr)	21	49	212	230

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 581 312	549 719	-843 942	-293 614	19 993 475
Reservering fond för yttre underhåll		130 000	-130 000		0
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-463 162	463 162		0
Disposition av föregående års resultat:			-293 614	293 614	0
Årets resultat				-353 275	-353 275
Belopp vid årets utgång	20 581 312	216 557	-804 394	-353 275	19 640 200

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-804 394
årets förlust	-353 275
	-1 157 669

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	130 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-251 817
i ny räkning överföres	-1 035 852
	-1 157 669

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov

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



Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 597 153	1 552 169
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 597 153	1 552 169
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 072 139	-958 614
Personalkostnader	3	-41 204	-40 756
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-397 869	-397 869
Summa rörelsekostnader		-1 511 212	-1 397 239
Rörelseresultat		85 941	154 930
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		494	465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 710	-449 009
Summa finansiella poster		-439 216	-448 544
Resultat efter finansiella poster		-353 275	-293 614
Resultat före skatt		-353 275	-293 614
Årets resultat		-353 275	-293 614



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	38 292 642	38 680 511
Markanläggningar	5	84 384	94 384
Summa materiella anläggningstillgångar		38 377 026	38 774 895
Summa anläggningstillgångar		38 377 026	38 774 895
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 330	59 367
Summa kortfristiga fordringar		26 343	59 367
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		522 079	829 469
Summa kassa och bank		522 079	829 469
Summa omsättningstillgångar		548 422	888 836
SUMMA TILLGÅNGAR		38 925 448	39 663 731



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		20 581 312	20 581 312
Fond för yttre underhåll		216 557	549 719
Summa bundet eget kapital		20 797 869	21 131 031

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-804 394	-843 942
Årets resultat		-353 275	-293 614
Summa fritt eget kapital		-1 157 669	-1 137 556
Summa eget kapital		19 640 200	19 993 475


Långfristiga skulder

	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	18 300 000	18 700 000
Summa långfristiga skulder		18 300 000	18 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	400 000	400 000
Leverantörsskulder		5 170	137 725
Skatteskulder		377 760	281 640
Övriga skulder		7 574	9 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 744	141 331
Summa kortfristiga skulder		985 248	970 256

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 925 448 **39 663 731** 

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-353 275	-293 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	397 869	397 869
Betald skatt	96 107	113 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	140 701	217 548
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-21 832	-33 331
Förändring av kortfristiga fordringar	33 037	-48 926
Förändring av leverantörsskulder	-132 555	137 555
Förändring av kortfristiga skulder	73 259	10 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 610	283 105
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-300 000
Årets kassaflöde	-307 390	-16 895
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	829 469	846 365
Likvida medel vid årets slut	522 079	829 470



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.

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. (Före 2016 skedde överföringen innevarande år).

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 bokslutsdispositioner och skatter.

Energikostnad per kvm

El, värme, vatten / total boyta

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande per kvm boyta

Resultat + Avskrivningar / total boyta

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Städning och renhållning	62 050	56 895
El för belysning	10 494	10 094
Vatten och avlopp	78 513	75 599
Snöröjning	11 688	5 859
Reparation och underhåll av fastighet	542 712	469 467
Fastighetsavgift	188 880	188 880
Fastighetsförsäkringspremie	43 752	35 491
Ersättning till revisor	22 500	22 500
Redovisningstjänster	78 176	72 312
Bankkostnader	1 700	1 250
Vägavgifter	15 700	14 900
Övriga förvaltningskostnader	15 974	5 367
	1 072 139	958 614

Not 3 Styrelsearvoden samt övriga ersättningar

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	31 269	31 177
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 935	9 579
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	41 204	40 756

Not 4 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	42 100 563	42 100 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 100 563	42 100 563
Ingående avskrivningar	-3 420 052	-3 032 183
Årets avskrivningar	-387 869	-387 869
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 807 921	-3 420 052
Utgående redovisat värde	38 292 642	38 680 511
Taxeringsvärden byggnader	20 864 000	20 864 000
Taxeringsvärden mark	4 320 000	4 320 000
	25 184 000	25 184 000
Bokfört värde mark	4 548 025	4 548 025

4 548 025 4 548 025

Not 5 Markanläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	200 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 000	200 000
Ingående avskrivningar	-105 616	-95 616
Årets avskrivningar	-10 000	-10 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 616	-105 616
Utgående redovisat värde	84 384	94 384

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank 2857326264	2,55	2024-02-23	14 900 000	14 900 000
Swedbank 2857326348	1,46	2024-02-23	3 800 000	4 200 000
			18 700 000	19 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld			400 000	400 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	16 700 000	17 100 000
	16 700 000	17 100 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

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

Väröbacka 14 april 2023


Anki Severinson
Ordförande


Carina Johansson

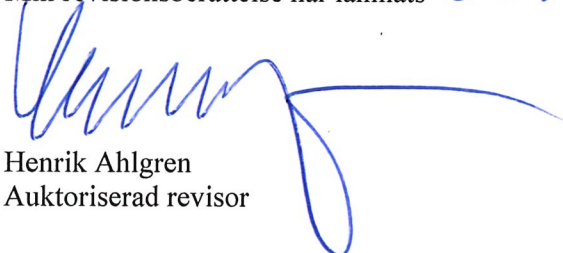
Christoffer Falk



Rejhan Redzic



Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2023


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 räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 tryggt 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:

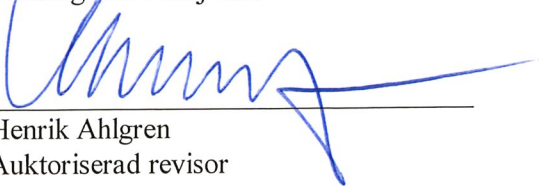
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 5 maj 2023



Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor