

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kurortsparken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kurortsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kurortens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 28 procent. Samfälligheten förvaltar gator/vägar, gatu/vägbelysning, VA-anläggningar, kraftnät, gemensamma markytor.

Styrelsen

Per Martin Johansson	Ordförande
Gun Ingrid Sofi Blomfelt	Vice ordförande
Lennart Sven Folkesson	Sekreterare
Lars Runo Eriksson	Ledamot
Bengt Lennart Ifvarson	Ledamot
Bengt Ivar Håkan Nilsson	Ledamot
Ella Märith Bengtsson	Suppleant
Kenneth Walter Sjöholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marie Svensson
Peter Melin
Helena Jonsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Varbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Bernt Frilén
Ragnhild Sjöholm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11.
Extra föreningsstämma hölls 2017-01-18. Val av ny extern revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sanatoriet 8	1992	Varberg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepump/fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

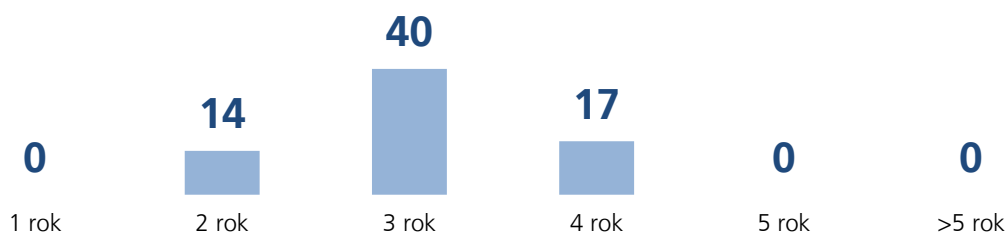
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 5 flerbostadshus och 4 småhus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 383 m², varav 6 032 m² utgör lägenhetsyta och 351 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Tvättstuga, 3 cykelförråd, garage 33 st, källarförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av hängrännor på höghusen	2016	
Tvätt av höghusens fasader	2015	
Byte av trätrall på höghusens terrasstak	2015	
Uppgradering av trapphusbelysning	2015	
Putsning och ommålning av altanmurar vid låghusen	2014	
Byte av ventilationsfläktar på höghusens tak	2014	
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	
Ommålning av låghusens tak	2014 - 2015	Delvis 2014, slutförs 2015
Vegetationsröjning bakom höghusen	2014 - 2015	Beslutade åtgärder fortsattes 2015
Justering av rutschkana	2014	
Inspektion av höghusens hissar	2014	
Spolning mot grönalger på tre höghustak	2014	
Byte av termostathuvuden	2013	
Renoveringsarbete i värmecentralen	2013	
Muren vid låghusen målningsarbete	2013	
Skärmtaken över höghusens entréer	2013	
Underhållsarbete i tvättstugan	2013	
Nyinstallation av portkoder och tillhörande porttelefoner	2013	
Renovering av lekplatsen och omkringliggande yta	2013	
Installation av elementfläktar i lägenheterna högst upp i höghusen	2013	
Partiell målning av garage	2012	
Partiell målning av balkonger	2012	
Byte av hörnplåt på tak	2012	
Byte av samtliga portlås	2012	
Ny styrning av värmesystemet	2011 - 2012	
Lagning av takrännehörnen	2011	
Tidsstyrning av tvättstugans maskiner	2011	
Omplantering av häckar	2011	
Viss renovering av trapphusen	2010	
Renovering av hiss i hus 25	2010	
Omläggning av kantstenar mellan låg-och höghusen	2010	
Renovering av räcken till samtliga taklägenheter	2010	
Installation av temperaturgivare i alla lägenheter	2009	
Renovering av hiss i hus 27	2009	
Fiberanslutning av fastigheter, och dragnig av fastighetsnät	2009 - 2010	Delvis genomförande under 2010
Underhållsarbete av garage	2009	Tvättning och impregnering av garagetak
Kittning och tätning av husgrunder samt av murar framför låghus	2009	
Röjning av buskage av garage	2009	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av soprum	2009	
Byte av torktumlare	2009	
Målning av garage	2008	Målning av garage
Tvättning av husfasader	2008	Tvättning av nedre del av husfasader
Tvätt av stenlagda gångar	2008	Tvättning av stenlagda gångar mellan hus
Renovering av lekplats	2008	
Renovering av balkonger	2008	Målning av balkongräcken samt delvis målning av balkongpelare
Byte av mangel och tvättmaskin	2008	
Byte av ytterdörrar i låghus	2008	
Cirkulationspump	2008	Byte av cirkulationspump
Injustering av värmesystem	2007 - 2008	Byte av cirkulationspump återstår
Installation av duschmunstycken	2007	Förbrukad vattenmängd reduceras med ca 30 %
Nytt torkskåp	2007	
Ventilationsbesiktning och byte av flätkåpor	2007	
Nybyggnation av garage	2006	Byggnation av 6 nya garage
Ommålning av tak	2005	Taken på hus 19-27 var i behov av ommålning
Värmepump	2003 - 2004	Värmekostnaderna halverade jmf 03
Planerat underhåll	År	
Målning av balkongfronter & pelare	2017	
Översyn och renovering av höghustaken	2017	
Renovering av garagetak	2017	
Målning av garage	2017	
Renovering av trapphus	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

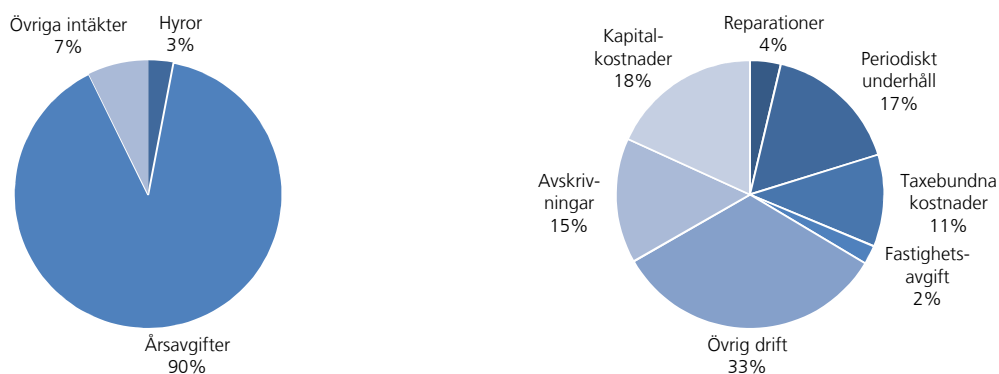
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Systeminstallation
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhåll av hissar	RC Hisservice AB
Ventilationskontroll	Ventilationsteknik i Varberg AB
Bostadstilläggsförsäkring	Länsförsäkringar
Städning av trapphus samt fönsterputsning	Lenas Städ och Service AB
TV	Telia
Sophantering, återvinning	VIVAB, Suez
Årlig kontroll av brandsläckare i trapphus	Melbäcks Brandservice AB
Säkerhetssystem; förvaring av huvudnyckel	Q-Security
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Fiberanslutning	Telia
Diverse löpande fastighetsskötsel	Stefan Andersson AB
El	Nordic Green
Porttelefoner	Detecta
Support och övervakning driftcentral	Nordiq
Fjärrvärme	Varberg Energi AB
Besiktning hissar	Inspecta

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 438 751	893 147
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 476 806	5 478 503
Finansiella intäkter	379	460
Minskning kortfristiga fordringar	5 542	1 609
	5 482 727	5 480 572
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 984 864	3 058 918
Finansiella kostnader	817 035	1 194 261
Minskning av långfristiga skulder	355 824	548 348
Minskning av kortfristiga skulder	64 831	133 442
	4 222 554	4 934 968
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 698 924	1 438 751
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 260 173	545 604

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hängrännorna på höghusen har bytts ut.

I början av året byttes den äldsta tvättmaskinen ut i föreningens tvättstuga.

På lekplatsen har gammal lekutrustning ersatts av en ny.

I slutet av året omförhandlades ett av de större lånen till förmånligare ränta.

Vid extra stämma för samfällighetsföreningen godkänns de nya stadgarna samt att lantmäteriets nya förrättning godkänns.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	814	814	814	814
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 140	8 199	8 290	8 482
Elkostnad/m ² totalyta	31	31	28	32
Värmekostnad/m ² totalyta	19	43	79	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	15	12	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	187	227	248
Soliditet (%)	26	25	24	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 001	551	764	753
Nettoomsättning (tkr)	5 477	5 479	5 479	5 479

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 032 m² bostäder och 351 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 047 992	0	0	9 047 992
Fond för yttre underhåll	4 642 672	377 670	-592 159	4 857 161
S:a bundet eget kapital	13 690 664	377 670	-592 159	13 905 153
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 695 655	-377 670	1 143 490	1 929 834
Årets resultat	1 000 833	1 000 833	-551 331	551 331
S:a fritt eget kapital	3 696 488	623 163	592 159	2 481 166
S:a eget kapital	17 387 152	1 000 833	0	16 386 319

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 000 833
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 073 325
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-377 670
summa balanserat resultat	3 696 488

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

741 345
4 437 833

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 476 546	5 478 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3	260	0
Summa rörelseintäkter		5 476 806	5 478 503
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 651 047	-2 749 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 784	-177 092
Personalkostnader	Not 6	-130 033	-132 675
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-674 453	-674 453
Summa rörelsekostnader		-3 659 317	-3 733 371
RÖRELSERESULTAT		1 817 489	1 745 132
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		379	460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 035	-1 194 261
Summa finansiella poster		-816 656	-1 193 801
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 000 833	551 331
ÅRETS RESULTAT		1 000 833	551 331

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8 64 345 281	65 019 734
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	64 345 281	65 019 734
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	64 348 781	65 023 234
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	84	84
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 724 067	1 469 455
Summa kortfristiga fordringar	2 724 151	1 469 539
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	303	284
Summa kassa och bank	303	284
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 724 454	1 469 823
SUMMA TILLGÅNGAR	67 073 235	66 493 057

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 047 992	9 047 992
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 642 672	4 857 161
Summa bundet eget kapital		13 690 664	13 905 153
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 695 655	1 929 834
Årets resultat		1 000 833	551 331
Summa fritt eget kapital		3 696 488	2 481 166
SUMMA EGET KAPITAL		17 387 152	16 386 319
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	48 594 155	49 099 947
Summa långfristiga skulder		48 594 155	49 099 947
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	505 792	355 824
Leverantörsskulder		67 542	190 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	518 595	460 306
Summa kortfristiga skulder		1 091 929	1 006 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 073 235	66 493 057

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år
Garage/parkering	120 år	120 år
Markanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 912 044	4 912 081
Hyror garage	166 343	168 300
Värmeintäkter	398 077	398 040
Öresutjämning	82	82
	5 476 546	5 478 503

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	260	0
	260	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	105 029	67 862
	Fastighetsskötsel beställning	2 844	25 318
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	5 784
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 542	0
	Städning entreprenad	50 494	49 690
	Städning enligt beställning	6 915	8 063
	Hissbesiktning	4 735	4 619
	Bevakning	0	8 625
	Gemensamma utrymmen	19 980	0
	Gård	8 121	10 970
	Serviceavtal	26 531	51 453
	Förbrukningsmateriel	14 317	8 085
	Brandskydd	1 274	219
		250 782	240 688
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 275
	Brf Lägenheter	0	5 615
	Tvättstuga	5 559	20 656
	Entré/trapphus	5 955	30 552
	Lås	21 125	3 806
	VVS	9 982	23 702
	Värmeanläggning/undercentral	2 469	8 341
	Ventilation	7 133	13 391
	Elinstallationer	22 830	2 475
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	864
	Hiss	20 178	27 445
	Fasad	11 713	0
	Fönster	4 848	0
	Mark/gård/utemiljö	19 830	33 031
	Garage/parkering	2 155	685
	Skador/klotter/skadegörelse	14 608	5 105
	Vattenskada	14 591	3 726
		162 977	180 669
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	41 345	0
	Elinstallationer	0	53 340
	Tak	700 000	212 500
	Fasad	0	156 250
	Balkonger/altaner	0	170 069
		741 345	592 159
	Taxebundna kostnader		
	El	195 195	198 395
	Värme	123 417	272 226
	Vatten	87 192	93 446
	Sophämtning/renhållning	89 892	98 367
		495 696	662 434
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 305	59 660
	Självrisk	0	8 800
	Tomträttsavgäld	177 804	177 804
	Samfällighetsavgift	586 176	660 756
	Kabel-TV	72 244	72 232
		900 529	979 252
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	99 718	93 948
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 651 047	2 749 150

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	9 798	3 888
	Inkassering avgift/hyra	2 550	1 875
	Revisionsarvode extern revisor	12 031	9 281
	Föreningskostnader	17 338	22 640
	Styrelseomkostnader	1 547	741
	Förvaltningsarvode	106 404	102 218
	Administration	4 269	8 884
	Konsultarvode	43 578	21 296
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 270
		203 784	177 092
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	103 992	102 997
	Löner	0	2 000
	Sociala kostnader	26 041	27 678
		130 033	132 675
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	665 042	665 042
	Förbättringar	4 211	4 211
	Markanläggning	5 200	5 200
		674 453	674 453

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 851 667	78 851 667
	Utgående anskaffningsvärde	78 851 667	78 851 667
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 831 933	-13 157 480
	Årets avskrivningar enligt plan	-674 453	-674 453
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 506 386	-13 831 933
	Planenligt restvärde vid årets slut	64 345 281	65 019 734
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 718 000	43 401 000
	Taxeringsvärde mark	16 651 000	12 952 000
		67 369 000	56 353 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 400 000	55 800 000
	Lokaler	969 000	553 000
		67 369 000	56 353 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 994	21 994
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 994	21 994
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 994	-21 994
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 994	-21 994
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	16 264	16 036
	Skattefordran	9 182	14 952
	Klientmedel hos SBC	2 698 621	1 438 467
		2 724 067	1 469 455

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	4 857 161	4 664 641
	Reservering enligt stadgar	377 670	377 670
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-592 159	-185 150
	Vid årets slut	4 642 672	4 857 161

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Handelsbanken	1,020 %	14 702 600	14 702 600
	Handelsbanken	1,330 %	4 900 208	4 957 232
	Handelsbanken	1,600 %	13 556 690	13 696 810
	Handelsbanken	0,910 %	15 352 117	15 510 797
	Handelsbanken	1,300 %	588 332	588 332
				Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		49 099 947	49 455 771
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-505 792	-355 824
			48 594 155	49 099 947

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 570 987 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vid extra föreningsstämma i januari 2017 valdes Varbergs revisionsbyrå till ny extern revisor för föreningen.

Som ett led i miljötänkandet har avtal tecknats med ny el-leverantör, Nordic Green. som levererar "grön el".

Från och med årsskiftet har Systeminstallation tagit över den samfälliga förvaltningen och för skötsel av samfällig mark och vegetation är NT Mark och fastighetservice anlitade.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	30 400	30 400
	Sociala avgifter	9 000	9 000
	Ränta	47 290	35 610
	Förutbetalda avgifter och hyror	431 905	385 296
		518 595	460 306

Styrelsens underskrifter

VARBERG den 30/3 2017



Per Martin Johansson
Ordförande



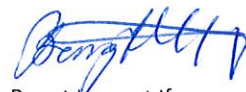
Gun Ingrid Sofi Blomfelt
Vice ordförande



Lennart Sven Folkeson
Sekreterare



Lars Runo Eriksson
Ledamot



Bengt Lennart Ifvarson
Ledamot



Bengt Ivar Håkan Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2017



Marie Svensson
Extern revisor



Peter Melin
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kurortsparken

Org.nr 716408-3995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kurortsparken för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret - har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2016-04-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

MO





Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kurortsparken för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

MD





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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Varberg den 18 april 2017

Varbergs Revisionsbyrå AB

Marie Svensson
Auktoriserad revisor

Peter Melin
Intern revisor



Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 912 100	4 912 044	4 912 100
Hyror garage	168 300	166 343	168 300
Värmeintäkter	398 000	398 077	398 000
Öresutjämning	0	82	0
Övriga intäkter	0	260	0
	5 478 400	5 476 806	5 478 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-90 000	-105 029	-75 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-2 844	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-5 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-10 542	0
Städning entreprenad	-57 000	-50 494	-57 000
Städning enligt beställning	-8 000	-6 915	-10 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 735	-5 000
Bevakning	-9 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-20 000	-19 980	0
Gård	-8 000	-8 121	-3 000
Serviceavtal	-30 000	-26 531	-50 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-14 317	-5 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
Brandskydd	-1 000	-1 274	-1 000
	-256 000	-250 782	-223 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-250 000
Tvättstuga	0	-5 559	0
Entré/trapphus	0	-5 955	0
Lås	0	-21 125	0
VVS	0	-9 982	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 469	0
Ventilation	0	-7 133	0
Elinstallationer	0	-22 830	0
Hiss	0	-20 178	0
Fasad	0	-11 713	0
Fönster	0	-4 848	0
Mark/gård/utemiljö	0	-19 830	0
Garage/parkering	0	-2 155	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-14 608	0
Vattenskada	0	-14 591	0
	-200 000	-162 977	-250 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-41 345	0
Entré/trapphus	-190 000	0	0
Huskropp utvändigt	0	0	-400 000
Tak	-521 000	-700 000	0
Balkonger/altaner	-81 000	0	0
Garage/parkering	-150 000	0	0
	-942 000	-741 345	-400 000

Taxebundna kostnader			
El	-175 000	-195 195	-210 000
Värme	-280 000	-123 417	-420 000
Vatten	-93 000	-87 192	-95 000
Sophämtning/renhållning	-93 000	-89 892	-87 000
	-641 000	-495 696	-812 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-64 305	-72 000
Tomträttsavgäld	-178 000	-177 804	-178 000
Samfällighetsavgift	-600 000	-586 176	-660 000
Kabel-TV	-74 000	-72 244	-74 000
	-913 000	-900 529	-984 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-103 000	-99 718	-95 800
	-103 000	-99 718	-95 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 798	-4 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 550	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 500	-12 031	-10 000
Föreningskostnader	-30 000	-17 338	-15 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 547	-3 000
Förvaltningsarvode	-110 500	-106 404	-105 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-10 000
Administration	-10 000	-4 269	-10 000
Konsultarvode	-20 000	-43 578	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 270	-6 500
	-202 500	-203 784	-170 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-101 994	-100 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 998	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-30 600	-26 041	-34 000
	-132 600	-130 033	-137 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-665 000	-665 042	-665 000
Förbättringar	-4 200	-4 211	-4 200
Markanläggning	-5 200	-5 200	-5 200
	-674 400	-674 453	-674 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 064 500	-3 659 317	-3 746 700
RÖRELSERESULTAT	1 413 900	1 817 489	1 731 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	56	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	95	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	228	0
Låneräntor	-696 000	-817 035	-925 000
	-696 000	-816 656	-925 000
RESULTAT	717 900	1 000 833	806 700