



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kurortsparken



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kurortsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 och 2030.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 1992-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Varberg.

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 25 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar såsom värme, vatten, avlopp, el samt mark/grönytor.

Styrelsen

Maria Metsola	Ordförande
Karin Cecilia Borglund	Ledamot
Dan Emterhag	Ledamot
Lennart Sven Folkesson	Ledamot
Bertil Holmberg	Ledamot
Ewa Rynkowska	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Cecilia Borglund, Lennart Sven Folkesson och Maria Metsola.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marie Svensson
Peter Melin

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Varbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Christer Abrahamsson
Kurt Johansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

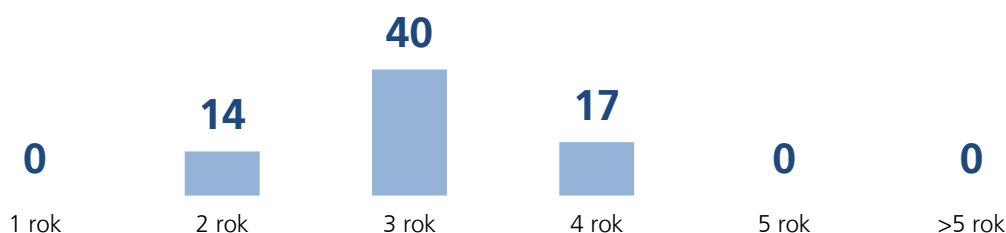
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 5 flerbostadshus och 4 småhus.
Värdeåret är 1993.

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.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Skyddsrum (i källaren)

Kommentar

Tvättstuga, 3 cykelförråd, garage 33 st, källarförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades december 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Modernisering av hissar KNv 25 och 27.	2020	
Installation av laddstolpar för el- och hybridfordon.	2020	Åtta laddplatser har installerats och tagits i drift.
Genomgång och upprustning skyddsrum	2020	Genomgång och upprustning av skyddsrumsfunktionen har slutförts
Målning av återvinningsrum	2020	
Målning av tak på låghusen	2019	
Modernisering av hissar KNv 19 - 23	2019	
Gallring av bokskog, förnyelse av häckar	2019	Genomfört enligt fastställd vegetationsplan
Digitalisering av föreningens dokumenthantering och arkiveringsprocess	2019	Styrelsen har infört Office365. Detta säkerställer att historik lagras på ett säkert sätt och finns tillgänglig för kommande styrelser. Dessutom effektiviseras styrelsearbetet genom bättre och enklare kommunikationsytor.
Fogning av rörelsefogar mellan låghusens huskroppar	2019	
Inventering och komplettering av skyddsrumsutrustning	2019	Genomfört enligt myndighetens föreskrifter
Dränering runt garage	2018	
lordningställa grillplats för föreningens medlemmar	2018	
Upprättande av vegetationsplan för föreningens tomtmark	2018	
Komplettering av häckplantor.	2018	Ca 150 häckplantor runt föreningens tomträtter.
Besiktning av lekplats	2018	Besiktningsanmärkningar åtgärdade
Ny energideklaration	2018	Uppdatering av befintlig plan för perioden 2019 - 2029
Upprättat regler för brandskydd	2018	
Renovering av trapphus	2018	Målning, linoleummattor och ny belysning
Översyn och kompletteringsmålning av tak på höghusen	2017	
Garantimålning av tak på låghusen	2017	
Montering av plåthuvor över 4 skorstenar	2017	
Renovering av garagetak	2017	
Målning av garage	2017	
Byte av träpanel på garagegavlar	2017	
Utarbetat förslag till nya stadgar	2017	Beslut på stämman 2018
Uppdaterat underhållsplan 2017-2030	2017	Ny struktur i Excelformat
Gallring av pappersdokument i föreningens arkiv	2017	Merparten av föreningens dokument sparas digitalt via server hos Systeminstallation
Förnyat fiberavtal med Telia, kollektivt bredband och TV-utbud	2017	4-årigt avtal
Byte av dörrstängare entré KNv 21	2017	
Radonmätning i 33 lgh + 1 källare	2017	Resultat redovisas 2018
Byte av hängrännor på höghusen	2016	
Tvätt av höghusens fasader	2015	
Byte av trätrall på höghusens terrasstak	2015	
Uppgradering av trapphusbelysning	2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Bättringsmålning av vissa balkongfriser och utvändiga fönsterbleck, murar markplan	2021	
Byte av system för portpassage och porttelefoni	2021	
Byte av värmepump, tvättmaskiner tvättstuga	2021 - 2025	Behovsstyrt
Inspektion, ev. bättringsmålning tak höghus	2022	
Gallring bokskog	2025	

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	Greve Jakob Hiss AB
Ventilationskontroll	Ventilationsteknik i Varberg AB
Bostadstilläggsförsäkring	Länsförsäkringar
Städning av trapphus	Städ och Service i Väst AB
Fiberanslutning, tele, TV och bredband	Telia
Sophantering, återvinning	VIVAB, Suez
Årlig kontroll av brandsläckare i trapphus	Melbäcks Brandservice AB
Säkerhetssystem; förvaring av huvudnyckel	Q-Security
Diverse löpande fastighetsskötsel	Stefan Andersson AB
El	Nordic Green
Porttelefoner	Detecta
Support och övervakning driftcentral	Systeminstallation, Nordiq
Fjärrvärme	Varberg Energi AB
Besiktning hissar	KIWA Inspecta
Brandskydd, brandsläckare	Säker & Trygg AB
Laddplatser elbilar	Incharge AB

Övrig information

Under 2020 har 4 överlåtelse tecknats vid försäljning av lägenheter i föreningen. De utannonserade lägenheterna har varit eftertraktade och snabbt sålts till ett bra marknadspris.

Föreningen har sökt bidrag om 120 000 kr till investeringen för laddstolpar.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. De genomförda underhålls- och moderniseringsprojekten har finansierats med egna medel. Enligt gällande underhållsplan planeras inga större investeringsprojekt under de närmaste åren efter 2020. I samband med villkorsändring av ett lån 1 september genomfördes en extra amortering om 1 Mkr.

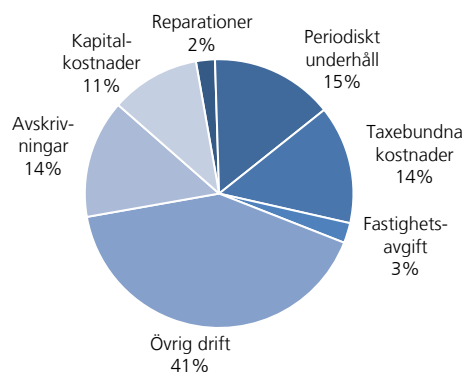
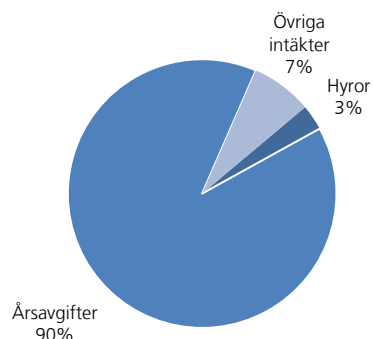
Om inget oförutsett inträffar kommer årsavgifterna att vara oförändrade under överskådlig tid och det kan möjligen finnas utrymme för att öka amorteringstakten om kommande styrelser så beslutar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 964 065	4 152 037
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 483 451	5 497 150
Finansiella intäkter	47	21
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 037
Ökning av kortfristiga skulder	291 325	0
	5 774 823	5 505 208
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 560 998	4 601 813
Finansiella kostnader	512 964	577 612
Ökning av materiella anläggningstillgångar	223 571	0
Ökning av kortfristiga fordringar	206 260	0
Minskning av långfristiga skulder	1 687 086	505 792
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 963
	6 190 878	5 693 180
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 548 010	3 964 065
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-426 755	-187 972

*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 1 429 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

Styrelsen har förutom löpande ärenden fokuserat på de verksamheter som beslutats i föreningens verksamhets- och underhållsplaner såsom modernisering av hissar i KNv 25 och 27, målning av återvinningsrum samt installation och driftsättning av laddstolpar för elbilar.

Pga pandemin blev årsstämman senarelagd och genomfördes den 16 juni. Pandemin har även medfört att vissa aktiviteter och underhållsåtgärder har fått skjutas på till 2021.

Åtta platser för laddning av elbilar har installerats och tagits i drift. Debitering görs utifrån faktisk laddning vilket medfört att föreningen blivit redovisningsskyldig för moms enligt IMD. Avtal om nyttjande av laddplatserna har tecknats med Apelviksstrand Brf.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen har börjat använda sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning.

Ett lån hos Handelsbanken har under året villkorsändrats till ny bindningstid om två år.

Ansvaret för områdets lekplats har övertagits av Kurortens samfällighetsförening.

Föreningen har en pågående tvist med Varbergs kommun kring höjningen av tomträttsavgälden. Det gäller hur höjningen beräknas och genomförs. Om överenskommelse inte kan nås kommer frågan troligtvis avgöras i domstol. Föreningen har även en pågående tvist med en lägenhetsinnehavare gällande kostnader för inglasning av balkong.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	814	814	746	814
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 511	7 791	7 875	7 959
Elkostnad/m ² totalyta	31	33	30	32
Värmekostnad/m ² totalyta	36	48	46	54
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	90	87	88
Soliditet (%)	29	28	28	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	735	-357	205	1 228
Nettoomsättning (tkr)	5 479	5 479	5 038	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	3 671 114	377 670	-1 740 893	5 034 337
S:a bundet eget kapital	12 719 106	377 670	-1 740 893	14 082 329
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 744 782	-377 670	1 384 186	4 738 266
Årets resultat	735 083	735 083	356 707	-356 707
S:a fritt eget kapital	6 479 865	357 413	1 740 893	4 381 559
S:a eget kapital	19 198 971	735 083	0	18 463 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	735 083
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 122 452
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-377 670
summa balanserat resultat	6 479 865

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-702 651
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	702 651
att i ny räkning överförs	6 479 865

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 479 209	5 479 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 242	17 963
Summa rörelseintäkter		5 483 451	5 497 150
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 193 818	-4 211 378
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 127	-261 610
Personalkostnader	Not 6	-127 053	-128 825
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-674 453	-674 453
Summa rörelsekostnader		-4 235 451	-5 276 266
RÖRELSERESULTAT		1 248 000	220 884
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 964	-577 612
Summa finansiella poster		-512 917	-577 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		735 083	-356 707
ÅRETS RESULTAT		735 083	-356 707

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	61 871 040	62 321 922
Summa materiella anläggningstillgångar	61 871 040	62 321 922
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	61 874 540	62 325 422
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 650 672	3 980 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	120 000	0
Summa kortfristiga fordringar	3 770 686	3 980 459
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	22
Summa kassa och bank	0	22
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 770 686	3 980 481
SUMMA TILLGÅNGAR	65 645 226	66 305 904

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 047 992	9 047 992
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 671 114	5 034 337
Summa bundet eget kapital		12 719 106	14 082 329
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 744 782	4 738 266
Årets resultat		735 083	-356 707
Summa fritt eget kapital		6 479 865	4 381 559
SUMMA EGET KAPITAL		19 198 971	18 463 888
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 047 680	33 357 153
Summa långfristiga skulder		30 047 680	33 357 153
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 259 473	13 637 086
Leverantörsskulder		561 790	281 277
Skatteskulder		5 551	2 042
Övriga skulder		0	10 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	571 761	553 758
Summa kortfristiga skulder		16 398 575	14 484 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 645 226	66 305 904

Noter

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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Garage/parkering	15år-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

	2020	2019
Årsavgifter	4 912 081	4 912 081
Hyror garage	168 900	168 900
Elintäkter	104	84
Värmeintäkter	398 040	398 040
Öresutjämning	84	82
	5 479 209	5 479 187

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	0	11 928
Övriga intäkter	4 242	6 035
	4 242	17 963

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	148 443	120 723
	Fastighetsskötsel beställning	9 250	4 813
	Fastighetsskötsel gård beställning	72 177	62 281
	Städning entreprenad	50 750	50 700
	Städning enligt beställning	13 950	13 200
	Hissbesiktning	9 511	2 329
	Gemensamma utrymmen	8 382	0
	Garage/parkering	0	4 391
	Gård	8 155	15 608
	Serviceavtal	65 164	74 864
	Förbrukningsmateriel	18 101	9 079
	Brandskydd	9 919	5 878
		413 802	363 865
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 863	0
	Tvättstuga	17 177	0
	Källare	0	11 238
	Lås	7 554	3 732
	VVS	11 747	10 352
	Värmeanläggning/undercentral	1 888	5 281
	Ventilation	18 945	14 403
	Elinstallationer	0	4 125
	Hiss	0	8 713
	Fasad	3 438	0
	Mark/gård/utemiljö	12 169	0
	Garage/parkering	28 235	0
	Vattenskada	2 063	1 696
		107 079	59 540
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	52 844
	Elinstallationer	27 088	0
	Hiss	675 563	1 210 576
	Tak	0	456 250
	Fasad	0	21 223
		702 651	1 740 893
	Taxebundna kostnader		
	El	199 763	213 607
	Värme	227 216	305 349
	Vatten	138 696	131 292
	Sophämtning/renhållning	106 866	93 370
	Grovsopor	4 834	0
		677 375	743 618
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 931	75 768
	Tomträttsavgäld	177 800	177 804
	Samfällighetsavgift	667 416	683 452
	Kabel-TV	255 496	255 496
		1 178 643	1 192 520
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 268	110 942
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 193 818	4 211 378

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	5 528	1 113
	Tele- och datakommunikation	15 248	17 539
	Juridiska åtgärder	12 031	18 047
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Hysesförluster	212	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 505	14 320
	Föreningskostnader	33 788	36 953
	Styrelseomkostnader	6 336	3 481
	Fritids- och trivselkostnader	364	7 538
	Förvaltningsarvode	118 868	117 040
	Administration	3 041	4 984
	Korttidsinventarier	23 556	10 582
	Konsultarvode	0	22 653
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 650	6 510
		240 127	261 610
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	101 998	101 998
	Sociala kostnader	25 055	26 827
		127 053	128 825
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	665 042	665 042
	Förbättringar	4 211	4 211
	Markanläggning	5 200	5 200
		674 453	674 453

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 851 667	78 851 667
	Nyanskaffningar	343 571	0
	Bidrag Naturvårdsverket	-120 000	
	Utgående anskaffningsvärde	79 075 238	78 851 667
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 529 745	-15 855 292
	Årets avskrivningar enligt plan	-674 453	-674 453
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 204 198	-16 529 745
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 871 040	62 321 922
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 717 000	60 717 000
	Taxeringsvärde mark	24 690 000	24 690 000
		85 407 000	85 407 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 000 000	84 000 000
	Lokaler	1 407 000	1 407 000
		85 407 000	85 407 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Föreningen har installerat laddstolpar under 2020 för 343 571kr, nyanskaffningen har minskats med det bidrag föreningen har erhållit för dessa på 120 000kr.

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	16 269	16 269
	Momsavräkning	86 393	0
	Klientmedel hos SBC	3 548 010	3 964 043
	Fordringar kreditfakturor	0	147
		3 650 672	3 980 459

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Statligt stöd	120 000	0		
		120 000	0		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	5 034 337	4 656 667		
	Reservering enligt stadgar	377 670	377 670		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 740 893	0		
	Vid årets slut	3 671 114	5 034 337		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Nordea	0,890 %	13 967 644	14 252 696	2023-11-15
	Handelsbanken	1,460 %	4 672 112	4 729 136	2024-01-30
	Handelsbanken	0,690 %	11 950 000	13 136 330	2022-09-01
	Handelsbanken	1,020 %	14 717 397	14 876 077	2021-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		45 307 153	46 994 239	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 259 473	-13 637 086	
			30 047 680	33 357 153	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 803 373 kr.					
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.					
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31		
	Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000		
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Arvoden	58 501	59 500		
	Sociala avgifter	23 997	18 695		
	Ränta	35 280	45 991		
	Avgifter och hyror	427 268	429 572		
	Garage/parkering	20 360	0		
	Ventilation	6 355	0		
		571 761	553 758		

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har ett lån som villkorsändras under 2021. Avtal om förhandsbindning har tecknats innebärande en lägre ränta när lånet sätts om 1 september. Samtidigt kommer en amortering om ca 1,5 Mkr att genomföras.

Föreningen har erhållit 120 000 kr i bidrag för genomförd investering i laddstolpar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

VARBERG den 13 / 4 2021



Maria Metsola
Ordförande



Karin Cecilia Borglund
Ledamot



Dan Emterhag
Ledamot



Lennart Sven Folkesson
Ledamot



Bertil Holmberg
Ledamot



Elwa Rynkowska
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2021



Marie Svensson
Auktoriserad revisor
Varbergs Revisionsbyrå AB



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 2020.

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 2020-12-31 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen

- 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2020 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggt sätt.

Revisorns 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.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorns 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 15 april 2021

Varbergs Revisionsbyrå AB



Marie Svensson
Auktoriserad revisor



Peter Melin
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se