



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kurortsparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-12.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sanatoriet 8	1992	Varberg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2031. Styrelsen kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2050.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 5 flerbostadshus och 4 småhus.

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 6 032 kvm. Byggnadernas totalyta är 6428 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stig Augustsson	Ordförande
Hans Hövde	Kassör
Leif Ekdahl	Vice Ordförande
Mats Larsson	Sekreterare
Ing-Mari Janzon	Styrelseledamot
Peter Helling	Styrelseledamot

Valberedning

Iris Göthberg
Bengt Ingman

Firmateckning

Föreningen/ firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening.

Revisorer

Mattias Andersson Revisor Varbergs Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Reparation och målning av murar låghus
Målning av kortsidor låghus
Byte av expansionskärl värmecentral
Täthetskontroll av borrhål värmesystem samt dess återvinningssystem
- 2022** ● Algbehandling av hög- och låghustak, murar
- 2021** ● Byte av system för portpassage och porttelefoni
Byte av mangel
Rengöring av garagetak
Genomförd OVK
- 2020** ● Installation av laddstolpar för el- och hybridfordon - Åtta laddplatser tagna i drift
Modernisering av hissar KNv 25 och 27
Målning av återvinningsrum
Dokumentering av skyddsrummets upprustning och iordningställandeplan - Demonstration för de boende av de uppdaterade skyddsrumsfunktionerna
- 2019** ● Digitalisering av föreningens dokumenthantering och arkiveringsprocess - Office 365. Effektivisering av dokumentation, styrelseintern kommunikation och överföring till nya styrelser
Fogning av rörelsefogar mellan låghusens huskroppar
Inventering och komplettering av skyddsrumsutrustning - Genomfört enligt MSB:s föreskrifter
Målning av låghustak
Modernisering av hissar KNv 19, 21 och 23
Gallring av bokskogsbryn, förnyelse av häckar - Genomfört enligt fastställd vegetationsplan
- 2018** ● Ny energideklaration - Uppdatering av befintlig plan för 2019 - 2029
Besiktning av lekplats - Besiktningsanmärkningar åtgärdade
Regler för brandskydd
Komplettering av häckplantor
Grillplats för föreningens medlemmar

- 2018** ● Renovering av trapphus - Målning, linoleummattor och ny belysning
Dränering runt garagelängor
- 2017** ● Målning av garage
Byte av träpanel på garagegavlar
Översyn och kompletteringsmålning av höghustaken
Garantimålning av låghustaken
Montering av plåthuvar över 4 skorstenar
Förnyat fiberavtal med Telia, kollektivt bredband och TV-utbud - 4-årigt avtal
Radonmätning i 33 lgh + källaren - Resultat redovisat 2018
Revision av stadgarna - Beslut på stämman 2018
Uppdaterad underhållsplan 2017-2030 - Ny struktur i Excelformat
Gallring av pappersdokument i föreningens arkiv - Merparten av föreningens dokument sparas digitalt via server hos Systeminstallation
Renovering av garagetak

Planerade underhåll

- 2028** ● Byte av bergvärmepump, Byte av kanalfläktar soprum, Energideklaration, Inspektion av väggar och tak, källarutrymmen, Målning av golv i soprum, Målning av golv i undercentral, Målning av golv i källarutrymmen, Målning av golv i elcentral, Målning av krönplåtar höghus, Målning av krönplåtar låghus, Målning träpanel garage, Byte av nummerskyltar garage, Målning av träpanel undersida tak låghus, Målning av undersida entreér höghus, Målning av väggar och tak elcentral.
- 2027** ● Byte mjukfog, Målning fasadskivor vid terasser, Målning/Hantering fasadputs, Målning av socklar, Målning av takfot låghus, Målning av takfot höghus, Målning av tak (kan eventuellt under 2-3 år).
- 2026** ● Brandskyddskontroll av eldstäder, Provtryckning av rökkanaler, Byte av apparatskåp i UC, OVK besiktning, Besiktning av taksäkerhet.
- 2025** ● Byte Tvättmaskin T4190, Byte Torktumlare, Målning betonggolv i cykelrum, Målning av väggar och tak i cykelrum, Upprustning / byte av belysning i cykelrum, Upprustning / byte av belysning i elcentral, Upprustning / byte av belysning i soprum, Upprustning / byte av belysning i källarförråd, Upprustning / byte av belysning i undercentral, Spolning av avloppsstammar V/A.
- 2024** ● Installation av automatisk avgasning i värmesystemet, Byte cirkulationspump VVC, Byte cirkulationspump Värme, Byte av köldbärarkrets, Byte av Tvättmaskin W465H, Målning av fönsterbleck hus 19, Upprustning / byte av belysning i garage.

Avtal med leverantörer

Elsystem - Ledningsnät	Varberg Energi
Elsystem - Kraft	Nordic Green Energy
Laddsystem fordon - Debiteringstjänst	Incharge
Ekonomisk förvaltning	SBC
Service personhissar	Greve Jacob Hiss
Underhållsplanering Planima	Sustend

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kurortens Samfällighetsförening, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar såsom vägar, fjärrvärme, avlopp, vatten, el och grönytor inom brf Kurortsparkens del av samfälligheten.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har sedan föregående årsmöte valt att jobba aktivt i förberedande grupper, ekonomi, fastighet och trivsel.

Styrelsen har arbetat enligt stadgarnas möjlighet på bosättning och tillämpas strikt fr o m 23-01-01 (enligt föregående års verksamhetsberättelse). Förslag till ändring av stadga kommer ha sin andra omröstning (av två krävda) på kommande årsmöte maj år 2024. Målsättningen från styrelsen är att få en mer levande förening och att lättare rekrytera nya styrelsemedlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid årsmötet år 2023 blev 50% av styrelsen invalda med nya ledamöter.

Föreningen har under året sett ökning av servicekostnader relaterat till inflationen.

Vid omläggning av ett lån under slutet av år 2023 togs beslut att samtidigt justera annat lån som förföll januari år 2024. Ränteläget vid tidpunkten för omskrivningen tvingar föreningen att höja avgifterna inför år 2024.

Under år 2023 har underhåll av fastigheterna skett, men med ej utlagda kostnader inom underhåll tack vare flyttade behovsstyrda (bland annat tvättmaskin och värmepump) samt prognostiserade elkostnader som inte inträffat har gett ett positivt årsresultat införlivas.

Dialoger med kommunen angående friköp av tomt har skett från samfälligheten. Dessa har fallit ut negativt, det är inte aktuellt att kommunen säljer marken till de olika andelsinnehavarna.

Förändringar i avtal

Inga förändringar av avtal har skett under året.

Under år 2023 har det tyvärr varit problem med tillförlitligheten i föreningens system för laddning av elbilar. Styrelsen har tillsammans med medlemmar i föreningen arbetat aktivt med att komma till rätta med problemet med laddstolparna. Ett långsiktigt service- och supportavtal är en möjlig lösning för föreningen. Arbetet med att teckna en servicepartner fortgår under år 2024.

Övriga uppgifter

Stormen i augusti visade på brister i och kring fönster. Inträngande vatten gav behov av reparation i trapphuset i hus 19.

Uppföljning av fasad- och taktvätt har skett och vidare behandling sker under år 2024.

Räddningstjänsten har synat vårt yttre område för att säkerställa åtkomst vid eventuell händelse utan anmärkning.

Undercentralens värmesystem har setts över och beslut om att installera ett system för automatisk avgasning och rening har tagits. Detta för att säkerställa drift och tillförlitlighet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 542 033	5 510 406	5 489 181	5 479 209
Resultat efter fin. poster	618 533	715 813	591 262	735 083
Soliditet (%)	33	32	31	29
Yttre fond	5 690 894	4 889 168	4 611 814	3 671 114
Taxeringsvärde	103 333 000	103 333 000	85 407 000	85 407 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 985	7 063	7 153	7 511
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 555	6 628	6 712	7 048
Sparande per kvm totalyta, kr	235	240	234	329
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	40	35	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	49	53	37	35
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	22	37	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	113	115	109	88
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,23	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,93	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 047 992	-	-	9 047 992
Fond, yttre underhåll	4 889 168	-138 974	940 700	5 690 894
Balanserat resultat	5 853 073	854 787	-940 700	5 767 160
Årets resultat	715 813	-715 813	618 533	618 533
Eget kapital	20 506 046	0	618 533	21 124 579

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 707 860
Årets resultat	618 533
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-940 700
Totalt	6 385 693

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	202 983
Balanseras i ny räkning	6 588 676

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 542 033	5 510 406
Övriga rörelseintäkter	3	2 891	6 273
Summa rörelseintäkter		5 544 924	5 516 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 346 939	-3 202 761
Övriga externa kostnader	9	-272 694	-293 957
Personalkostnader	10	-158 870	-213 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-686 474	-689 097
Summa rörelsekostnader		-4 464 976	-4 399 089
RÖRELSERESULTAT		1 079 947	1 117 590
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 706	3 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-523 120	-405 049
Summa finansiella poster		-461 414	-401 777
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		618 533	715 813
ÅRETS RESULTAT		618 533	715 813

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	59 806 111	60 492 585
Summa materiella anläggningstillgångar		59 806 111	60 492 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 809 611	60 496 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 914	36 060
Övriga fordringar	15	1 145 083	1 327 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	148 776	139 583
Summa kortfristiga fordringar		1 327 773	1 502 844
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 123 140	2 001 138
Summa kassa och bank		3 123 140	2 001 138
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 450 913	3 503 982
SUMMA TILLGÅNGAR		64 260 524	64 000 067

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 047 992	9 047 992
Fond för yttre underhåll		5 690 894	4 889 168
Summa bundet eget kapital		14 738 886	13 937 160
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 767 160	5 853 073
Årets resultat		618 533	715 813
Summa fritt eget kapital		6 385 693	6 568 886
SUMMA EGET KAPITAL		21 124 579	20 506 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 250 000	28 951 040
Summa långfristiga skulder		24 250 000	28 951 040
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 884 791	13 654 564
Leverantörsskulder		177 484	178 087
Skatteskulder		13 960	10 025
Övriga kortfristiga skulder		4 639	1 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	805 071	698 558
Summa kortfristiga skulder		18 885 945	14 542 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 260 524	64 000 067

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 079 947	1 117 590
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	686 474	689 097
	1 766 421	1 806 687
Erhållen ränta	52 513	1 189
Erlagd ränta	-455 194	-395 926
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 363 739	1 411 950
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 662	-169 453
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 811	-391 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 411 212	850 507
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-470 813	-542 076
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-470 813	-542 076
ÅRETS KASSAFLÖDE	940 399	308 431
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 311 742	3 003 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 252 141	3 311 742

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kurortsparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 - 6,67 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 912 164	4 912 081
Rabatter p-platser/garage	-850	0
Hysesintäkter garage	169 150	168 300
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-425
El	636	636
Elintäkter laddstolpe moms	53 446	20 031
Uppvärmning	398 040	398 040
Fakturerade kostnader	300	0
Dröjsmålsränta	223	0
Pantsättningsavgift	3 675	9 902
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	0	1 758
Öres- och kronutjämning	-3	83
Summa	5 542 033	5 510 406

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-6 273	6 273
Återbäring försäkringsbolag	9 164	0
Summa	2 891	6 273

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	150 321	143 550
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 281	7 017
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	12 766
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	36 545	62 310
Larm och bevakning	0	22 545
Städning enligt avtal	63 264	65 919
Städning utöver avtal	7 594	15 532
Hissbesiktning	7 904	6 439
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	2 041
Brandskydd	1 775	1 688
Bevakning	0	738
Gårdkostnader	7 960	7 177
Gemensamma utrymmen	5 031	3 115
Serviceavtal	126 991	58 194
Förbrukningsmaterial	8 393	7 200
Summa	419 060	416 231

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Försäkringsärende	47 675	0
Tvättstuga	0	16 657
Dörrar och lås/porttele	363	6 926
Övriga gemensamma utrymmen	0	739
VVS	0	8 254
Värmeanläggning/undercentral	581	2 438
Ventilation	8 655	21 142
Elinstallationer	0	13 191
Hissar	2 983	17 877
Mark/gård/utemiljö	14 994	0
Vattenskada	54 543	127 315
Skador/klotter/skadegörelse	7 759	7 292
Summa	137 553	221 831

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	153 125	0
Huskropp utvändigt	0	135 338
Tvättstuga	504	0
Lås	0	783
VVS	2 531	0
Värmeanläggning	24 811	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 853
Fasader	22 012	0
Summa	202 983	138 974

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	250 238	257 014
Uppvärmning	312 960	340 611
Vatten	165 360	139 732
Sophämtning/renhållning	147 390	140 754
Summa	875 948	878 111

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	87 936	84 041
Markhyra/vägavgift/avgälder	8 731	795
Tomträttsavgäld	550 000	412 500
Bredband	175 032	242 575
Samfällighetsavgifter	763 548	687 525
Fastighetsskatt	126 149	120 179
Summa	1 711 396	1 547 615

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	32 957	32 388
Inkassokostnader	0	1 543
Förvaltningskostnader	794	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 241	18 831
Styrelseomkostnader	357	3 553
Fritids och trivselkostnader	2 071	2 966
Föreningskostnader	48 841	18 245
Studieverksamhet	1 250	14 006
Förvaltningsarvode enl avtal	131 658	127 959
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	0	28 445
Administration	10 290	18 978
Konsultkostnader	0	20 222
Bostadsrätterna Sverige	6 820	6 820
Övriga externa kostnader avdragsgillt	3 185	0
Summa	272 694	293 957

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	130 000	177 548
Lön - fastighetsskötare	2 106	0
Lön - övrigt	17 544	0
Revisionsarvode arvoderad	1 998	999
Övriga arvoden	0	3 750
Arbetsgivaravgifter	7 222	30 978
Summa	158 870	213 274

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	523 100	405 049
Dröjsmålsränta	20	0
Summa	523 120	405 049

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 075 238	79 075 238
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 075 238	79 075 238
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 582 653	-17 893 556
Årets avskrivning	-686 474	-689 097
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 269 127	-18 582 653
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 806 111	60 492 585
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 758 000	74 758 000
Taxeringsvärde mark	28 575 000	28 575 000
Summa	103 333 000	103 333 000

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 082	16 188
Klientmedel	0	1 310 573
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	410
Transaktionskonto	1 129 001	0
Borgo räntekonto	0	31
Summa	1 145 083	1 327 201

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	137 500
Förutbet tomträtt	137 500	0
Upplupna ränteintäkter	11 276	2 083
Summa	148 776	139 583

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2026-09-01	0,79 %	13 100 000	13 100 000
Omsatt till Handelsbanken	-	0,89 %	0	13 397 540
Handelsbanken	2024-01-30	1,46 %	4 501 040	4 558 064
Handelsbanken	2027-09-01	1,49 %	11 350 000	11 550 000
Handelsbanken	2024-12-01	4,91 %	13 183 751	0
Summa			42 134 791	42 605 604
Varav kortfristig del			17 884 791	13 654 564

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 267 411 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	31 561	26 296
Uppl kostn räntor	108 522	40 596
Uppl kostnad arvoden	130 000	130 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 999	45 071
Förutbet hyror/avgifter	508 989	456 595
Summa	805 071	698 558

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerat byte av avgasning under år 2023 hanns inte installeras under vintern år 2023 pga. överbelastad underentreprenör. Jobbet kommer utföras under år 2024. Pengar avstås för detta år 2023 och har allokerats år 2024. Ytterligare ses fortfarande höjningar av serviceavgifter avgifter under år 2023 och in i år 2024. Detta bevakas intensivt av styrelsen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Varberg

Hans Hövde
Kassör

Ing-Mari Janzon
Styrelseledamot

Leif Ekdahl
Vice Ordförande

Mats Larsson
Sekreterare

Peter Helling
Styrelseledamot

Stig Augustsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Varbergs Revisionsbyrå AB
Mattias Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2024 09:11

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 29.04.2024 20:26

DOCUMENT ID:
HJXqdLDT-A

ENVELOPE ID:
Hyec_UwT-0-HJXqdLDT-A

DOCUMENT NAME:
Brf Kurortsparken, 716408-3995 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ekdahl ledamot3@kurortsparken.se	Signed Authenticated	29.04.2024 20:34 29.04.2024 20:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/06/04) IP: 90.227.13.35
2. HANS ERIK HÖVDE ledamot2@kurortsparken.se	Signed Authenticated	29.04.2024 21:31 29.04.2024 21:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/30) IP: 81.232.161.49
3. PETER STEN EDWARD HELLING ledamot1@kurortsparken.se	Signed Authenticated	29.04.2024 21:31 29.04.2024 21:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/18) IP: 81.234.45.33
4. ING-MARI JANZON ledamot4@kurortsparken.se	Signed Authenticated	29.04.2024 21:33 29.04.2024 21:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/03) IP: 109.228.154.101
5. Mats Anders Larsson sekreterare@kurortsparken.se	Signed Authenticated	29.04.2024 21:48 29.04.2024 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/31) IP: 81.236.9.176
6. Stig Augustsson ordforande@kurortsparken.se	Signed Authenticated	30.04.2024 08:55 30.04.2024 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/07/03) IP: 78.70.178.149
7. MATTIAS ANDERSSON mattias@revisionsbyran.se	Signed Authenticated	30.04.2024 09:11 30.04.2024 09:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/27) IP: 94.103.205.216

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kurortsparken
Org.nr. 716408-3995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kurortsparken för år 2023.

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 31 december 2023 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.

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 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 upphöra med 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 Kurortsparken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Varbergs Revisionsbyrå AB

Mattias Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2024 09:12

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 29.04.2024 20:26

DOCUMENT ID:
BkWquLv6WA

ENVELOPE ID:
ryqOlvab0-BkWquLv6WA

DOCUMENT NAME:
RB 2023 716408-3995 (2024-04-29).pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS ANDERSSON mattias@revisionsbyran.se	Signed Authenticated	30.04.2024 09:12 30.04.2024 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/27) IP: 94.103.205.216

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed