



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kurortsparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 hos Bolagsverket.

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

Värdeåret är 1993

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

Styrelsens sammansättning

Sten Camitz	Ordförande
Hans Erik Hövde	Kassör
Leif Ekdahl	Vice Ordförande
Ing-Mari Janzon	Styrelseledamot
Mats Larsson	Styrelseledamot
Peter Helling	Styrelseledamot

Valberedning

Iris Göthberg och Bengt Ingman

Firmateckning

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

Revisorer

Johanna Svensson Revisor Revisionstjänst Falkenberg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-06. Val av ny Revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte dörröppnare KNV 23 och KNV 19
Byte kanalfläkt Undercentral & Soprum
Installation för kontinuerlig rening samt avgasning av radiatorvatten i befintligt värmesystem
Analys av energianvändning via extern konsult
- 2023** ● Täthetskontroll av borrhål värmesystem samt dess återvinningssystem
Målning av kortsidor låghus
Reparation och målning av murar låghus
Byte av expansionskärl värmecentral
- 2022** ● Algbehandling av hög- och låghustak, murar
- 2021** ● Algbehandling av hög- och låghustak, murar
Byte av mangel
Rengöring av garagetak
Genomförd OVK

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av Cirkulationspump
Byte av Fönster efter behov
Utvärdering & eventuellt projektering av expansion av existerande Bergvärmeanläggning
Rensning, injustering inkl OVK av ventilation Höghusen
- 2026** ● Brandskyddskontroll av eldstäder
Provtryckning av rökanaler
- 2027** ● Byte dörröppnare nr 3 & 4, Ersätta/byte häck framför höghusen, OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), Besiktning taksäkerhet

- 2028** ● Byte dörröppnare nr 5, Byte termostater 10 år och ventiler radiatorer 20 år, Målning tak höghusen 1 och 2
- 2029** ● Byte mjukfog höghus, Byte torkskåp, Byte torktumlare, Byte 2 st tvättmaskiner, Målning fasadskivor vid terrasser, Målning krönplåt /nockplåt (Höghus), Målning krönplåt /nockplåt (Låghus), Målning takfot (Höghus)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk & Administrativ förvaltning	SBC
Elsystem - Kraft	Göteborg Energi
Elsystem - Ledningsnät	Varberg Energi
Laddsystem fordon - Debiteringstjänst	Skårebo/Monta SpA
Service personhissar	Greve Jacob Hiss
Underhållsplanering Planima	Sustend
El - Underhåll & Service	Elajo El & Energiteknik AB
VVS – Underhåll & Service	Votab AB
Städtjänster	TZ Städ & Service
Finansiering	Handelsbanken
Revisionstjänster	Revisionstjänst Falkenberg AB

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 fortsätter arbeta aktivt i de decentraliserade grupperna; Ekonomi, Fastighet och Trivsel. Gruppernas arbete koordineras vid regelbundna styrelsemöten där övergripande beslut fattas & följs upp.

Styrelsen har arbetat enligt stadgarnas möjlighet på bosättning och tillämpas strikt (enligt nya stadgar beslutade vid föregående års stämma). Målsättningen är att få en mer levande förening och att lättare rekrytera nya styrelsemedlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Styrelsen arbetar för att uppnå en långsiktigt hållbar, förutsägbar och stabil ekonomi i föreningen och därmed ett långsiktigt värdeskapande.

Föreningen har under året sett fortsatta ökningar av drift- & servicekostnader relaterat till inflationen. Kostnadsökningen har under andra delen av året varit lägre och vi förväntar oss en mer normal kostnadsutveckling under 2025.

Omförhandling av ett lån gjordes under slutet av år 2024 på en attraktiv nivå med en bindningstid på fyra år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Tidigare revisor i föreningen har aviserat att de inte har möjlighet att fortsätta sitt uppdrag. Under en extra stämma valdes, under tiden fram till nästa ordinarie stämma, Revisionstjänst Falkenberg AB till ny revisor.

Det har under en tid funnits problem med tillförlitligheten i föreningens system för laddning av elbilar. Styrelsen har därför valt att byta leverantör av service- och supporttjänster till Skårebo/Monta Aps.

Under 2024 har föreningen upphandlat en ny leverantör av försäkringar. Valet föll på "Dina Försäkringar".

Övriga uppgifter

Vid årsmötet år 2024 kvarstod 50% av styrelsen och resterande valdes in med nya ledamöter.

Under år 2024 har dagligt underhåll och reparation av fastigheterna huvudsakligen skett enligt plan. Planerat arbete utvärderas kontinuerligt och prioriteras eller skjuts upp beroende på behov.

Comwell har lämnat sin verksamhet i Kusthotellet och driften har, från årsskiftet, övertagits av Ästad Vingård.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 981 229	5 542 033	5 510 406	5 489 181
Resultat efter fin. poster	88 964	618 533	715 813	591 262
Soliditet (%)	33	33	32	31
Yttre fond	6 428 611	5 690 894	4 889 168	4 611 814
Taxeringsvärde	103 333 000	103 333 000	103 333 000	85 407 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	954	880	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	95,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 890	6 985	7 063	7 153
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 466	6 555	6 628	6 712
Sparande per kvm totalyta, kr	179	235	240	234
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	39	40	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	56	49	53	37
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	26	22	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	120	113	115	109
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	1,23	-	-
Räntekänslighet (%)	7,23	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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	9 047 992	-	-	9 047 992
Fond, yttre underhåll	5 690 894	-202 983	940 700	6 428 611
Balanserat resultat	5 767 160	821 516	-940 700	5 647 976
Årets resultat	618 533	-618 533	88 964	88 964
Eget kapital	21 124 579	0	88 964	21 213 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 588 676
Årets resultat	88 964
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-940 700
Totalt	5 736 940

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	377 999
Balanseras i ny räkning	6 114 939

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 981 229	5 542 033
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 891
Summa rörelseintäkter		5 981 229	5 544 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 693 058	-3 346 939
Övriga externa kostnader	9	-298 791	-272 694
Personalkostnader	10	-225 150	-158 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-683 904	-686 474
Summa rörelsekostnader		-4 900 904	-4 464 976
RÖRELSERESULTAT		1 080 325	1 079 947
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		109 218	61 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 100 579	-523 120
Summa finansiella poster		-991 361	-461 414
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		88 964	618 533
ÅRETS RESULTAT		88 964	618 533

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	59 122 207	59 806 111
Summa materiella anläggningstillgångar		59 122 207	59 806 111
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 125 707	59 809 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 497	33 914
Övriga fordringar	14	3 160 335	1 145 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	240 628	148 776
Summa kortfristiga fordringar		3 422 460	1 327 773
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 337 048	3 123 140
Summa kassa och bank		1 337 048	3 123 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 759 508	4 450 913
SUMMA TILLGÅNGAR		63 885 215	64 260 524

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 047 992	9 047 992
Fond för yttre underhåll		6 428 611	5 690 894
Summa bundet eget kapital		15 476 603	14 738 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 647 976	5 767 160
Årets resultat		88 964	618 533
Summa fritt eget kapital		5 736 940	6 385 693
SUMMA EGET KAPITAL		21 213 543	21 124 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	36 600 847	24 250 000
Summa långfristiga skulder		36 600 847	24 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 960 468	17 884 791
Leverantörsskulder		246 760	177 484
Skatteskulder		10 734	13 960
Övriga kortfristiga skulder		3 957	4 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	848 906	805 071
Summa kortfristiga skulder		6 070 825	18 885 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 885 215	64 260 524

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 080 325	1 079 947
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	683 904	686 474
	1 764 229	1 766 421
Erhållen ränta	118 487	52 513
Erlagd ränta	-1 139 555	-455 194
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	743 161	1 363 739
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 922	2 662
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	148 179	44 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten	796 418	1 411 212
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-573 476	-470 813
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-573 476	-470 813
ÅRETS KASSAFLÖDE	222 942	940 399
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 252 141	3 311 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 475 083	4 252 141

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 354 100	4 912 164
Rabatter p-platser/garage	0	-850
Hysesintäkter garage	168 300	169 150
El	636	636
Elintäkter laddstolpe moms	47 812	53 446
Uppvärmning	398 040	398 040
Fakturerade kostnader	0	300
Dröjsmålsränta	-56	223
Pantsättningsavgift	5 730	3 675
Överlåtelseavgift	2 866	5 252
Administrativ avgift	3 802	0
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	5 981 229	5 542 033

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-6 273
Återbäring försäkringsbolag	0	9 164
Summa	0	2 891

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	151 809	150 321
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 240	3 281
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	52 495	36 545
Larm och bevakning	644	0
Städning enligt avtal	67 291	63 264
Städning utöver avtal	15 438	7 594
Hissbesiktning	8 478	7 904
Energideklarationer	53 125	0
Brandskydd	1 713	1 775
Gårdkostnader	7 300	7 960
Gemensamma utrymmen	2 392	5 031
Garage/parkering	14 488	0
Serviceavtal	117 457	126 991
Förbrukningsmaterial	25 585	8 393
Summa	532 455	419 060

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 161	0
Försäkringsärende	0	47 675
Dörrar och lås/porttele	444	363
VVS	36 629	0
Värmeanläggning/undercentral	0	581
Ventilation	9 422	8 655
Hissar	64 238	2 983
Tak	7 486	0
Mark/gård/utemiljö	0	14 994
Garage/parkering	9 382	0
Vattenskada	19 724	54 543
Skador/klotter/skadegörelse	8 354	7 759
Summa	163 840	137 553

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	153 125
Huskropp utvändigt	41 730	0
Tvättstuga	0	504
Dörrar och lås	109 555	0
VVS	0	2 531
Värmeanläggning	171 875	24 811
Fasader	0	22 012
Fönster	54 839	0
Summa	377 999	202 983

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	265 361	250 238
Uppvärmning	362 839	312 960
Vatten	140 971	165 360
Sophämtning/renhållning	135 603	147 390
Summa	904 774	875 948

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	87 936
Markhyra/väggavgift/avgälder	26 646	8 731
Tomträttsavgäld	550 000	550 000
Bredband	169 157	175 032
Samfällighetsavgifter	827 352	763 548
Övriga fastighetskostnader	12 675	0
Fastighetsskatt	129 060	126 149
Korr. fastighetsskatt	-899	0
Summa	1 713 991	1 711 396

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	26 743	32 957
Förvaltningskostnader	0	794
Revisionsarvoden extern revisor	19 656	19 241
Styrelseomkostnader	6 473	357
Fritids och trivselkostnader	3 163	2 071
Föreningskostnader	57 319	48 841
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	137 241	131 658
Överlåtelsekostnad	6 018	12 866
Pantsättningskostnad	9 460	2 364
Administration	19 563	10 290
Konsultkostnader	13 156	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 820
Övriga externa kostnader	0	3 185
Summa	298 791	272 694

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	160 000	130 000
Revisionsarvoden internrevisor	0	1 998
Lön - fastighetsskötare	1 446	2 106
Lön - övrigt	12 054	17 544
Arbetsgivaravgifter	51 650	7 222
Summa	225 150	158 870

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 100 579	523 100
Dröjsmålsränta	0	20
Summa	1 100 579	523 120

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 075 238	79 075 238
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 075 238	79 075 238
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 269 127	-18 582 653
Årets avskrivning	-683 904	-686 474
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 849 030	-19 269 127
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 122 207	59 806 111
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 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 263	16 082
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 037	0
Transaktionskonto	3 138 035	1 129 001
Borgo räntekonto	0	0
Summa	3 160 335	1 145 083

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 301	0
Förutbet försäkr premier	77 338	0
Förutbet tomträtt	137 500	137 500
Upplupna intäkter	482	0
Upplupna ränteintäkter	2 007	11 276
Summa	240 628	148 776

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-09-01	0,79 %	13 100 000	13 100 000
Handelsbanken	2027-09-01	1,49 %	11 150 000	11 350 000
Handelsbanken	2028-12-01	2,86 %	12 867 299	13 183 751
Handelsbanken	2025-01-30	4,98 %	4 444 016	4 501 040
Summa			41 561 315	42 134 791
Varav kortfristig del			4 960 468	17 884 791

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 693 935 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Fastskött entrepr	12 064	0
Uppl kostn el	40 230	31 561
Uppl kostn räntor	69 546	108 522
Uppl kostnad Sophämtning	7 805	0
Uppl kostnad arvoden	160 000	130 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	50 272	25 999
Förutbet hyror/avgifter	508 989	508 989
Summa	848 906	805 071

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En större amortering på det mindre lånet gjordes under början av året. Lånet bands på ett år och ska omförhandlas i början av 2026. Ett större lån med idag låg ränta kommer att förfalla under 2026. Ny revisor valdes vid en extra stämma under februari.

Underskrifter

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

Varberg

Hans Erik Hövde
Kassör

Ing-Mari Janzon
Styrelseledamot

Leif Ekdahl
Vice Ordförande

Mats Larsson
Styrelseledamot

Peter Helling
Styrelseledamot

Sten Camitz
Ordförande

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

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 08:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2025 16:51

DOCUMENT ID:

HJvK-QKJee

ENVELOPE ID:

B1ILY-mYylg-HJvK-QKJee

DOCUMENT NAME:

Brf Kurortsparken, 716408-3995 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ekdahl leif.ekdahl@kurortsparken.se	Signed Authenticated	25.04.2025 17:49 25.04.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.223.247
2. MATS ANDERS LARSSON mats.larsson@kurortsparken.se	Signed Authenticated	26.04.2025 11:49 26.04.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.143.124
3. ING-MARI JANZON ingmari.janzon@kurortsparken.se	Signed Authenticated	27.04.2025 18:14 27.04.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.110.246
4. STEN CAMITZ sten.camitz@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 13:35 26.04.2025 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.12.205
5. HANS ERIK HÖVDE hans.hovde@kurortsparken.se	Signed Authenticated	28.04.2025 15:14 27.04.2025 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.208.198
6. PETER STEN EDWARD HELLING peter.helling@kurortsparken.se	Signed Authenticated	28.04.2025 19:59 26.04.2025 05:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.45.33
7. Erika Johanna Svensson johanna.svensson@rtj.se	Signed Authenticated	29.04.2025 08:18 29.04.2025 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.132.187

* 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 räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-30 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kurortsparken för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg den dag som framgår enligt min elektroniska underskrift

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 08:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2025 16:51

DOCUMENT ID:

H17DYZmtyex

ENVELOPE ID:

r1fwtbmFjgl-H17DYZmtyex

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kurortsparken 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erika Johanna Svensson johanna.svensson@rtj.se	Signed Authenticated	29.04.2025 08:19 29.04.2025 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.132.187

* 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