



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kurortsparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sanatoriet 8	1992	Varberg

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

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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 6 428 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sten Camitz	Ordförande
Hans Erik Hövde	Styrelseledamot
Ing-Mari Janzon	Styrelseledamot
Leif Ekdahl	Styrelseledamot
Mats Larsson	Styrelseledamot
Peter Helling	Styrelseledamot
Gith Rydell	Suppleant

Valberedning

Bengt Ingman
Iris Göthberg

Firmateckning

Firman tecknas sv styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Johanna Svensson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2039.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning av kortsidor låghus
Reparation och målning av murar låghus
Byte av expansionskärl värmecentral
Täthetskontroll av borrhål värmesystem samt dess återvinningssystem
- 2024** ● Byte dörröppnare KNV 23 och KNV 19
Installation för kontinuerlig rening samt avgasning av radiatorvatten i befintligt värmesystem
Analys av energianvändning via extern konsult
Byte kanalfläkt undercentral & miljörum
- 2025** ● Målning fasadskivor vid terasser & takfot 19, 21 & 23 (höghus)
Målning av undersida entreér & gångar (höghus/låghus)
Rensning & injustering av ventilation (höghus/låghus)
Algbekämpning av tak framsida höghus
Målning av garageportar
Byte av Cirkulations (VVC) pump (undercentralen)
Byte av Fönster hus 19 & 23, där behov förelåg (höghus)
Målning av kanter, balkongräcken, där behov förelåg etc hus 19, 21 & 23 (höghus)

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av bergvärmeenhet
Byte av fönster efter behov
Brandskyddskontroll av eldstäder & taksäkerhet
Målning (fortsatt) fasadskivor, balkongkanter vid terrasser & takfot (höghus 25/27)
- 2027** ● OVK besiktning
Byte av fönster efter behov
Byte dörröppnare nr 3 & 4
- 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
El - Underhåll & Service	Elajo El & Energiteknik AB
Elsystem - Kraft	Göteborg Energi
Elsystem - Ledningsnät	Varberg Energi
Finansiering	Handelsbanken
Försäkringstjänster	Dina Försäkringar
Laddsystem fordon - Debiteringstjänst	Skårebo/Monta SpA
Revisionstjänster	Revisionstjänst Falkenberg AB
Service personhissar	Greve Jacob Hiss
Städtjänster	TZ Städ & Service
Underhållsplanering Planima	Sustend
VVS – Underhåll & Service	Votab 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 arbetar aktivt i grupperna; Ekonomi, Fastighet, Trädgård och Trivsel. Gruppernas arbete koordineras vid styrelsemöten där övergripande beslut fattas & följs upp.

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 ökningsar av drift- & servicekostnader. För att balansera detta har styrelsen beslutat att justera års- och energiavgifterna 2026-01-01 med totalt ca 3,8%.

Från och med 1 januari 2026 kommer Brf Kurortsparken att tillämpa redovisningsmetod K3 för sin bokföring. Förändringen sker efter ett beslut av Bokföringsnämnden vilket innebär att alla bostadsrättsföreningar övergår till K3. Övergången från K2 till K3 görs för att uppnå en rättvisande och jämförbar redovisning. K3 ger en mer detaljerad redovisning, särskilt genom att tillgångar, som i vårt fall fastigheten, delas upp i komponenter som skrivs av var för sig. Metoden ger en verklighetstrogen bild av ekonomin och underlättar långsiktig planering av underhåll. Resultatet är en jämnare fördelning av kostnader över tid.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Vid årsmötet år 2025 kvarstod 50% av styrelsen och resterande återvaldes på två år. En ny suppleant valdes in i styrelsen.

Under år 2025 har dagligt underhåll och reparation av fastigheterna huvudsakligen skett enligt plan. Planerat arbete utvärderas kontinuerligt och prioriteras eller senarelags beroende på behov.

Åstad Vingård har övertaget driften av hotellet och inlett en omfattande renovering av fastigheten samt utveckling av verksamheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 057 051	5 981 229	5 542 033	5 510 406
Resultat efter fin. poster	25 779	88 964	618 533	715 813
Soliditet (%)	35	33	33	32
Yttre fond	6 923 082	6 428 611	5 690 894	4 889 168
Taxeringsvärde	111 317 000	103 333 000	103 333 000	103 333 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	954	954	880	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	96,2	95,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 345	6 890	6 985	7 063
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 954	6 466	6 555	6 628
Sparande / kvm totalyta, kr	160	179	235	240
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	41	39	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	92	56	49	53
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	22	26	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	120	113	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,75	2,63	1,23	-
Räntekänslighet (%)	6,65	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 belänad 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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	9 047 992	-	-	9 047 992
Fond, yttre underhåll	6 428 611	-377 999	872 470	6 923 082
Balanserat resultat	5 647 976	466 963	-872 470	5 242 469
Årets resultat	88 964	-88 964	25 779	25 779
Eget kapital	21 213 543	0	25 779	21 239 321

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 114 939
Årets resultat	25 779
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	872 470
Totalt	5 268 247

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	332 837
Balanseras i ny räkning	5 601 084

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 057 051	5 981 229
Summa rörelseintäkter		6 057 051	5 981 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 178 570	-3 693 058
Övriga externa kostnader	8	-292 710	-298 791
Personalkostnader	9	-195 894	-225 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-683 904	-683 904
Summa rörelsekostnader		-5 351 078	-4 900 904
RÖRELSERESULTAT		705 974	1 080 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 809	109 218
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-698 004	-1 100 579
Summa finansiella poster		-680 195	-991 361
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		25 779	88 964
ÅRETS RESULTAT		25 779	88 964

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	58 438 303	59 122 207
Markanläggningar	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 438 303	59 122 207
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 441 803	59 125 707
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 201	21 497
Övriga fordringar	14	1 924 751	3 160 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	276 662	240 628
Summa kortfristiga fordringar		2 224 614	3 422 460
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 035	1 337 048
Summa kassa och bank		5 035	1 337 048
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 229 649	4 759 508
SUMMA TILLGÅNGAR		60 671 452	63 885 215

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 047 992	9 047 992
Fond för yttre underhåll		6 923 082	6 428 611
Summa bundet eget kapital		15 971 074	15 476 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 242 469	5 647 976
Årets resultat		25 779	88 964
Summa fritt eget kapital		5 268 247	5 736 940
SUMMA EGET KAPITAL		21 239 321	21 213 543
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 417 299	36 600 847
Summa långfristiga skulder		22 417 299	36 600 847
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 857 232	4 960 468
Leverantörsskulder		290 525	246 760
Skatteskulder		9 283	10 734
Övriga kortfristiga skulder		5 694	3 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	852 098	848 906
Summa kortfristiga skulder		17 014 832	6 070 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 671 452	63 885 215

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	705 974	1 080 325
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	683 904	683 904
	1 389 878	1 764 229
Erhållen ränta	19 816	118 487
Erlagd ränta	-712 113	-1 139 555
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	697 581	743 161
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 039	-94 922
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	61 351	148 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	724 893	796 418
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 286 784	-573 476
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 286 784	-573 476
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 561 891	222 942
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 475 083	4 252 141
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 913 192	4 475 083

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kurortsparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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, kabel-tv, 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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 354 100	5 354 100
Hysesintäkter garage	220 275	168 300
El	636	636
Elintäkter laddstolpe moms	46 734	47 812
Uppvärmning	398 040	398 040
Dröjsmålsränta	0	-56
Pantsättningsavgift	8 217	5 730
Överlåtelseavgift	8 783	2 866
Administrativ avgift	2 450	3 802
Vidarefakturerade kostnader	17 813	0
Öres- och kronutjämning	3	-1
Summa	6 057 051	5 981 229

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	206 947	151 809
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	14 240
Fastighetsskötsel gård enl avtal	26 042	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	75 840	52 495
Larm och bevakning	0	644
Städning enligt avtal	80 210	67 291
Städning utöver avtal	8 625	15 438
Besiktningar	5 154	0
Hissbesiktning	8 769	8 478
Energideklarationer	0	53 125
Brandskydd	3 263	1 713
Gårdkostnader	18 872	7 300
Gemensamma utrymmen	23 459	2 392
Garage/parkering	0	14 488
Serviceavtal	88 510	117 457
Fordon	1 188	0
Förbrukningsmaterial	45 405	25 585
Summa	592 284	532 455

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 750	8 161
Tvättstuga	33 555	0
Dörrar och lås/porttele	4 347	444
VVS	22 979	36 629
Värmeanläggning/undercentral	50 952	0
Ventilation	9 231	9 422
Elinstallationer	36 587	0
Hissar	36 115	64 238
Tak	3 719	7 486
Garage/parkering	510	9 382
Vattenskada	0	19 724
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 354
Summa	200 745	163 840

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	71 396	0
Huskropp utvändigt	12 625	41 730
Dörrar och lås	0	109 555
Värmeanläggning	2 601	171 875
Ventilation	91 549	0
Tak	36 000	0
Fasader	42 591	0
Fönster	70 981	54 839
Garage/parkering	5 094	0
Summa	332 837	377 999

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	321 381	265 361
Uppvärmning	588 474	362 839
Vatten	209 608	140 971
Sophämtning/renhållning	135 280	135 603
Summa	1 254 743	904 774

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 338	0
Skadedjursförsäkring	5 944	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	16 607	26 646
Tomträttsavgäld	550 000	550 000
Kabel-TV	7 008	0
Bredband	155 139	169 157
Samfällighetsavgifter	851 250	827 352
Övriga fastighetskostnader	0	12 675
Fastighetsskatt	135 574	129 060
Korr. fastighetsskatt	-898	-899
Summa	1 797 962	1 713 991

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	20 646	26 743
Inkassokostnader	616	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	19 656
Styrelseomkostnader	800	6 473
Fritids och trivselkostnader	1 725	3 163
Föreningskostnader	17 823	57 319
Förvaltningsarvode enl avtal	143 023	137 241
Överlåtelsekostnad	10 290	6 018
Pantsättningskostnad	11 466	9 460
Korttidsinventarier	2 990	0
Administration	10 341	19 563
Konsultkostnader	46 170	13 156
Bostadsrätterna Sverige	6 820	0
Summa	292 710	298 791

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	162 592	160 000
Lön - fastighetsskötare	0	1 446
Lön - övrigt	0	12 054
Arbetsgivaravgifter	33 302	51 650
Summa	195 894	225 150

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	698 004	1 100 579
Summa	698 004	1 100 579

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 075 238	79 075 238
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 075 238	79 075 238
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 953 031	-19 269 127
Årets avskrivning	-683 904	-683 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 636 935	-19 953 031
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 438 303	59 122 207
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 685 000	74 758 000
Taxeringsvärde mark	27 632 000	28 575 000
Summa	111 317 000	103 333 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 000	104 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 000	104 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-104 000	-104 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-104 000	-104 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 593	19 263
Momsavräkning	1	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	3 037
Transaktionskonto	1 908 157	3 138 035
Summa	1 924 751	3 160 335

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	43 837	23 301
Förutbet försäkr premier	77 329	77 338
Förutbet kabel-TV	3 504	0
Förutbet tomträttsavgäld	137 500	137 500
Förutbet bredband	10 904	0
Upplupna intäkter	3 588	482
Upplupna ränteintäkter	0	2 007
Summa	276 662	240 628

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-09-01	0,79 %	13 100 000	13 100 000
Handelsbanken	2027-09-01	1,49 %	10 950 000	11 150 000
Handelsbanken	2028-12-01	2,86 %	12 267 299	12 867 299
Handelsbanken	2026-01-30	2,77 %	1 957 232	4 444 016
Summa			38 274 531	41 561 315
Varav kortfristig del			15 857 232	4 960 468

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 989 411 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	13 261	12 064
Uppl kostnad Städning entrepr	4 065	0
Uppl kostn el	36 337	40 230
Uppl kostn räntor	55 437	69 546
Uppl kostnad Sophämtning	0	7 805
Uppl kostnad arvoden	160 000	160 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	50 272	50 272
Förutbet hyror/avgifter	532 726	508 989
Summa	852 098	848 906

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Varberg

Sten Camitz
Ordförande

Hans Erik Hövde
Styrelseledamot

Ing-Mari Janzon
Styrelseledamot

Leif Ekdahl
Styrelseledamot

Mats Larsson
Styrelseledamot

Peter Helling
Styrelseledamot

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

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 18:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 11:08

DOCUMENT ID:

BJ2ovohpZx

ENVELOPE ID:

B13oDi3pWg-BJ2ovohpZx

DOCUMENT NAME:

Brf Kurortsparken, 716408-3995 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

bcca42add0e41f1372875c63f7df498b952519c997d669
deb090d32cae218f44921ffd26a86617a57a04519f3d578
6f00a3dddb92560e7514a2a2a07f32d0453

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ekdahl leif.ekdahl@kurortsparke n.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:15 27.04.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 16.171.112.112
2. STEN CAMITZ sten.camitz@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:23 27.04.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.12.205
3. PETER STEN EDWARD HE LLING p-helling@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:07 27.04.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.205.145
4. MATS ANDERS LARSSON mlgbg@live.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:50 27.04.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.50
5. HANS ERIK HÖVDE hans.hovde@kurortsparke n.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 14:17 28.04.2026 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.103.198.6
6. SOLVEIG ING-MARI AGNE TA JANZON ledamot4@kurortsparken. se	 Signed Authenticated	28.04.2026 17:47 28.04.2026 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.220.93
7. Erika Johanna Svensson johanna.svensson@rtj.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:38 28.04.2026 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.133

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kurortsparken för räkenskapsåret 2025 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 18:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.04.2026 11:08

DOCUMENT ID:

Sy-3iPonpbl

ENVELOPE ID:

r1l2ivi3pWe-Sy-3iPonpbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kurortsparken 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

b45e388a46a8923c25eafb397b09aed9904ebe43eb90fb
bd4a9dad801e8dee0f90c305ac7b9703e5757fa997c958
ae69dce3ab16059d1f425fb666eb4f836bf1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erika Johanna Svensson	Signed	28.04.2026 18:39	eID	Swedish BankID
johanna.svensson@rtj.se	Authenticated	28.04.2026 18:39	Low	IP: 94.234.66.133

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

Attachments

No attachments related to this 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