

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kurortsparken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kurortsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kurortens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar såsom värme, vatten, avlopp, el samt mark/grönytor.

Styrelsen

Elisabeth Katarina Bengtsson	Ledamot
Gun Ingrid Sofi Blomfelt	Ledamot
Lars Runo Eriksson	Ledamot
Lennart Sven Folkesson	Ledamot
Bengt Lennart Ifvarson	Ledamot
Elvy R Martina Landefjärd Sträng	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Varbergs Revisionsbyrå	Ordinarie Extern
Peter Melin	Ordinarie Intern

Valberedning

Bernt Frilén Sammanställande
Harriet Gunnarsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.
Extra föreningsstämma hölls 2017-01-18. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sanatoriet 8	1992	Varberg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

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

Uppvärmning sker via värmepump/fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

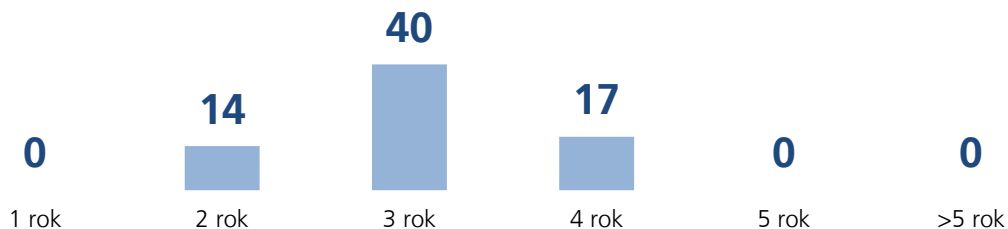
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 5 flerbostadshus och 4 småhus.
Värdeåret är 1993.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Tvättstuga, 3 cykelförråd, garage 33 st, källarförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av balkongfronter och pelare samt entrétak	2017	
Översyn och kompletteringsmålning av tak på höghusen	2017	
Garantimålning av tak på låghusen	2017	
Renovering av garagetak	2017	
Målning av garage	2017	
Byte av träpanel på garagegavlar	2017	
Montering av plåthuvar över 4 skorstenar	2017	
Utarbetat förslag till nya stadgar	2017	Beslut på stämman 2018
Uppdaterat underhållsplan 2017-2030	2017	Ny struktur i Excelformat
Gallring av pappersdokument i föreningens arkiv	2017	Merparten av föreningens dokument sparas digitalt via server hos Systeminstallation
Förnyat fiberavtal med Telia, kollektivt bredband och TV-utbud	2017	4-årigt avtal
Byte av dörrstängare entré KNv 21	2017	
Radonmätning i 33 lgh + 1 källare	2017	Resultat redovisas 2018
Byte av hängrännor på höghusen	2016	
Tvätt av höghusens fasader	2015	
Byte av trätrall på höghusens terrasstak	2015	
Uppgradering av trapphusbelysning	2015	
Putsning och ommålning av altanmurar vid låghusen	2014	
Byte av ventilationsfläktar på höghusens tak	2014	
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	
Ommålning av låghusens tak	2014 - 2015	Delvis 2014, slutförs 2015
Vegetationsröjning bakom höghusen	2014 - 2015	Beslutade åtgärder fortsattes 2015
Justering av rutschkana	2014	
Inspektion av höghusens hissar	2014	
Spolning mot grönalger på tre höghustak	2014	
Byte av termostathuvuden	2013	
Renoveringsarbete i värmecentralen	2013	
Muren vid låghusen målningsarbete	2013	
Skärmtaken över höghusens entréer	2013	
Underhållsarbete i tvättstugan	2013	
Nyinstallation av portkoder och tillhörande porttelefoner	2013	
Renovering av lekplatsen och omkringliggande yta	2013	
Installation av elementfläktar i lägenheterna högst upp i höghusen	2013	
Byte av hörnplåt på tak	2012	
Partiell målning av balkonger	2012	
Partiell målning av garage	2012	
Byte av samtliga portlås	2012	
Ny styrning av värmesystemet	2011 - 2012	
Omplantering av häckar	2011	

Tidsstyrning av tvättstugans maskiner	2011	
Lagning av takrännehörnen	2011	
Viss renovering av trapphusen	2010	
Renovering av hiss i hus 25	2010	
Omläggning av kantstenar mellan låg-och höghusen	2010	
Renovering av räcken till samtliga taklägenheter	2010	
Installation av temperaturgivare i alla lägenheter	2009	
Renovering av hiss i hus 27	2009	
Fiberanslutning av fastigheter, och dragning av fastighetsnät	2009 - 2010	Delvis genomförande under 2010
Underhållsarbete av garage	2009	Tvättning och impregnering av garagetak
Kittning och tätning av husgrunder samt av murar framför låghus	2009	
Röjning av buskage vid garage	2009	
Målning av soprum	2009	
Byte av torktumlare	2009	
Målning av garage	2008	
Tvättning av husfasader	2008	Tvättning av nedre del av husfasader
Tvätt av stenlagda gångar	2008	Tvättning av stenlagda gångar mellan hus
Byte av mangel och tvättmaskin	2008	
Byte av ytterdörrar i låghus	2008	
Renovering av lekplats	2008	
Renovering av balkonger	2008	Målning av balkongräcken samt delvis målning av balkongpelare
Cirkulationspump	2008	Byte av cirkulationspump
Installation av duschmunstycken	2007	Förbrukad vattenmängd reduceras med ca 30 %
Injustering av värmesystem	2007 - 2008	Byte av cirkulationspump återstår
Ventilationsbesiktning och byte av flätkåpor	2007	
Nytt torkskåp	2007	
Nybyggnation av garage	2006	Byggnation av 6 nya garage
Ommålning av tak	2005	Taken på hus 19-27 var i behov av ommålning
Värmepump	2003 - 2004	Värmekostnaderna halverade jmf 03
Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprättande av vegetationsplan för föreningens tomtmark	2018	
Beslut om laddstolpar för el-fordon	2018	Beslut i samråd med Samfällighetsföreningen
Iordningställa grillplats för föreningens medlemmar	2018	
Renovering av trapphus	2018	Upphandling klar under 2017
Fogning av rörelsefogar mellan låghusens huskroppar	2018	
Injustering av värmesystem	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

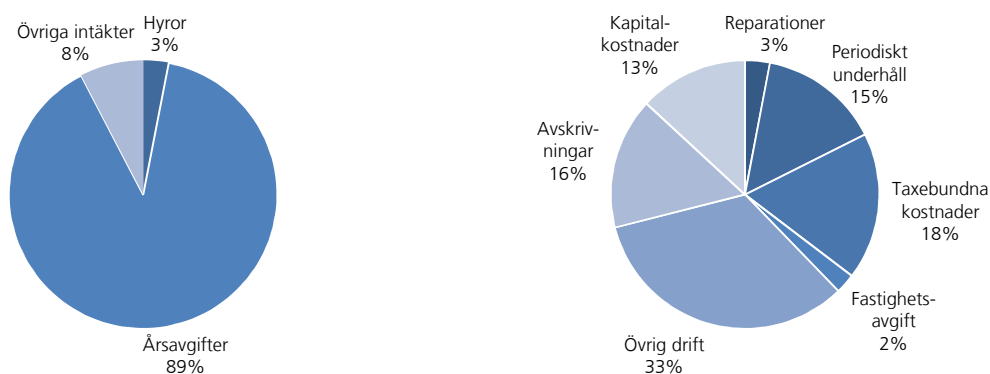
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Systeminstallation
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhåll av hissar	RC Hisservice AB
Ventilationskontroll	Ventilationsteknik i Varberg AB
Bostadstilläggsförsäkring	Länsförsäkringar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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 698 924	1 438 751
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 499 953	5 476 806
Finansiella intäkter	57	379
Minskning kortfristiga fordringar	2 346	5 542
Ökning av kortfristiga skulder	79 018	0
	5 581 375	5 482 727
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 035 880	2 984 864
Finansiella kostnader	561 712	817 035
Minskning av långfristiga skulder	1 094 124	355 824
Minskning av kortfristiga skulder	0	64 831
	4 691 716	4 222 554
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 588 582	2 698 924
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	889 658	1 260 173

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lantmäterimyndigheten i Varberg fastställer förrättningen "Omprövning av Sanatoriet ga:2 samt bildande av nya gemensamhetsanläggningar inom kvarteret Sanatoriet" ärendenummer N107133. Förrättningen innebär för Brf Kurortsparkens del smärre justeringar i andelstalen i Kurortens Samfällighetsförening. Föreningen får betala en årlig avgift till Samfälligheten för nyttjanderätten till mark för garage medan föreningen får en mindre årlig ersättning från Samfälligheten för skötsel av häckar m.m. vid Brf Kurortsparkens tomträtt.

Den traditionella gemensamma vårstädningen med tipspromenad och samvaro genomfördes den 7/5.

Styrelsen har under verksamhetsåret förutom alla löpande ärenden fokuserat på den omfattande renoveringen av garagen, förberedelser och upphandling av renovering av trapphus samt i samråd med övriga intressenter i Samfällighetsföreningen utrett förutsättningarna för gemensamma laddstolpar för el-fordon.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	814	814	814	814
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 959	8 140	8 199	8 290
Elkostnad/m ² totalyta	32	31	31	28
Värmekostnad/m ² totalyta	54	19	43	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	14	15	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	128	187	227
Soliditet (%)	28	26	25	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 228	1 001	551	764
Nettoomsättning (tkr)	5 479	5 477	5 479	5 479

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 047 992	0	0	9 047 992
Fond för yttre underhåll	4 278 997	377 670	-741 345	4 642 672
S:a bundet eget kapital	13 326 989	377 670	-741 345	13 690 664
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 060 163	-377 670	1 742 178	2 695 655
Årets resultat	1 227 965	1 227 965	-1 000 833	1 000 833
S:a fritt eget kapital	5 288 127	850 295	741 345	3 696 488
S:a eget kapital	18 615 116	1 227 965	0	17 387 152

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 227 965
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 437 833
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-377 670
summa balanserat resultat	5 288 128

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	5 288 128
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 478 504	5 476 546
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 449	260
Summa rörelseintäkter		5 499 953	5 476 806
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 678 418	-2 651 047
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 135	-203 784
Personalkostnader	Not 6	-157 328	-130 033
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-674 453	-674 453
Summa rörelsekostnader		-3 710 334	-3 659 317
RÖRELSERESULTAT		1 789 620	1 817 489
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 712	-817 035
Summa finansiella poster		-561 655	-816 656
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 227 965	1 000 833
ÅRETS RESULTAT		1 227 965	1 000 833

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8 63 670 828	64 345 281
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	63 670 828	64 345 281
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 674 328	64 348 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	509	84
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 3 611 249	2 724 067
Summa kortfristiga fordringar	3 611 758	2 724 151
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8	303
Summa kassa och bank	8	303
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 611 766	2 724 454
SUMMA TILLGÅNGAR	67 286 094	67 073 235

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 047 992	9 047 992
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 278 997	4 642 672
Summa bundet eget kapital		13 326 989	13 690 664
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 060 163	2 695 655
Årets resultat		1 227 965	1 000 833
Summa fritt eget kapital		5 288 127	3 696 488
SUMMA EGET KAPITAL		18 615 116	17 387 152
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	47 500 031	48 594 155
Summa långfristiga skulder		47 500 031	48 594 155
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	505 792	505 792
Leverantörsskulder		127 916	67 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	537 239	518 595
Summa kortfristiga skulder		1 170 947	1 091 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 286 094	67 073 235

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Garage/parkering	120 år	120 år
Markanläggning	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 912 081	4 912 044
Hyror garage	168 300	166 343
Värmeintäkter	398 040	398 077
Öresutjämning	83	82
	5 478 504	5 476 546

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	11 271	0
Övriga intäkter	10 178	260
	21 449	260

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	124 521	105 029
	Fastighetsskötsel beställning	5 969	2 844
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 362	10 542
	Städning entreprenad	49 726	50 494
	Städning enligt beställning	12 450	6 915
	Hissbesiktning	4 313	4 735
	Myndighetstillsyn	12 750	0
	Gemensamma utrymmen	18 500	19 980
	Garage	400	0
	Sophantering	11 500	0
	Gård	3 548	8 121
	Serviceavtal	53 300	26 531
	Förbrukningsmateriel	15 148	14 317
	Störningsjour och larm	1 000	0
	Brandskydd	2 238	1 274
		335 725	250 782
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 608	5 559
	Sophantering/återvinning	2 856	0
	Entré/trapphus	25 347	5 955
	Lås	0	21 125
	VVS	13 692	9 982
	Värmeanläggning/undercentral	10 986	2 469
	Ventilation	23 572	7 133
	Elinstallationer	0	22 830
	Hiss	43 344	20 178
	Fasad	0	11 713
	Fönster	849	4 848
	Mark/gård/utemiljö	0	19 830
	Garage/parkering	2 839	2 155
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 608
	Vattenskada	0	14 591
		127 093	162 977
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	41 345
	Tak	35 408	700 000
	Garage/parkering	589 553	0
		624 961	741 345
	Taxebundna kostnader		
	El	203 579	195 195
	Värme	347 757	123 417
	Vatten	128 227	87 192
	Sophämtning/renhållning	80 055	89 892
		759 618	495 696
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 921	64 305
	Tomträttsavgäld	177 804	177 804
	Samfällighetsavgift	413 148	586 176
	Kabel-TV	72 212	72 244
		729 085	900 529
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 936	99 718
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 678 418	2 651 047

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	1 512	0
	Tele- och datakommunikation	12 303	9 798
	Juridiska åtgärder	14 625	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	11 491	12 031
	Föreningskostnader	31 068	17 338
	Styrelseomkostnader	3 867	1 547
	Fritids- och trivselkostnader	4 809	0
	Förvaltningsarvode	109 340	106 404
	Administration	3 575	4 269
	Konsultarvode	0	43 578
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 270
		200 135	203 784

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	132 097	103 992
	Sociala kostnader	25 231	26 041
		157 328	130 033

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	665 042	665 042
	Förbättringar	4 211	4 211
	Markanläggning	5 200	5 200
		674 453	674 453

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 851 667	78 851 667
	Utgående anskaffningsvärde	78 851 667	78 851 667
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 506 386	-13 831 933
	Årets avskrivningar enligt plan	-674 453	-674 453
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 180 839	-14 506 386
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 670 828	64 345 281
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 718 000	50 718 000
	Taxeringsvärde mark	16 651 000	16 651 000
		67 369 000	67 369 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 400 000	66 400 000
	Lokaler	969 000	969 000
		67 369 000	67 369 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 994	21 994
	Utrangering	-21 994	0
	Utgående anskaffningsvärde	0	21 994
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 994	-21 994
	Utrangering	21 994	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	-21 994
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	16 271	16 264
	Skattefordran	6 404	9 182
	Klientmedel hos SBC	3 588 574	2 698 621
		3 611 249	2 724 067

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	4 642 672	4 857 161
	Reservering enligt stadgar	377 670	377 670
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-741 345	-592 159
	Vid årets slut	4 278 997	4 642 672

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,020 %	14 552 632	14 702 600	2019-12-01
	Handelsbanken	1,020 %	4 843 184	4 900 208	2019-01-30
	Handelsbanken	1,600 %	13 416 570	13 556 690	2020-09-01
	Handelsbanken	0,910 %	15 193 437	15 352 117	2018-09-01
	Handelsbanken	1,300 %	0	588 332	2099-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut		48 005 823	49 099 947	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-505 792	-505 792	
			47 500 031	48 594 155	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 476 863 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	59 500	30 400
	Sociala avgifter	12 600	9 000
	Ränta	32 410	47 290
	Avgifter och hyror	432 729	431 905
		537 239	518 595

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Trapphusen renoveras under 2018 med avseende på målning av väggar och tak, nya linoleummattor samt ny belysning. En utredning genomförs för att skapa ett beslutsunderlag för långsiktigt underhåll av vegetationen vid föreningens fastigheter. En gemensam grillplats för föreningens medlemmar upprättas. En utredning och eventuell justering av värmen i lägenheterna initieras.

Styrelsens underskrifter

VARBERG den 14 / 2 2018



Elisabeth Katarina Bengtsson
Ledamot



Gun Ingrid Sofi Blomfelt
Ledamot



Lars Runo Eriksson
Ledamot



Lennart Sven Folkesson
Ledamot



Bengt Lennart Ifvarson
Ledamot



Elvy R Martina Landefjärd Sträng
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2018



Marie Svensson
Extern revisor, Anktoriserad revisor



Peter Melin
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kurortsparken

Org.nr 716408-3995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kurortsparken för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kurortsparken för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

MO

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

Varberg den 21 mars 2018

Varbergs Revisionsbyrå AB



Marie Svensson
Auktoriserad revisor



Peter Melin
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 912 100	4 912 081	4 912 100
Hyror garage	163 200	168 300	168 300
Värmeintäkter	398 000	398 040	398 000
Öresutjämning	0	83	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 271	0
Övriga intäkter	0	10 178	0
	5 473 300	5 499 953	5 478 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-115 000	-124 521	-90 000
Fastighetskötsel beställning	0	-5 969	-15 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-25 000	-20 362	0
Städning entreprenad	-60 000	-49 726	-57 000
Städning enligt beställning	-10 000	-12 450	-8 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 313	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-12 750	0
Bevakning	-12 000	0	-9 000
Gemensamma utrymmen	-18 500	-18 500	-20 000
Garage	-9 000	-400	0
Sopphantering	0	-11 500	0
Gård	0	-3 548	-8 000
Serviceavtal	-60 000	-53 300	-30 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-15 148	-8 000
Störningsjour och larm	0	-1 000	0
Brandskydd	-2 500	-2 238	-1 000
	-327 000	-335 725	-256 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-200 000
Tvättstuga	-6 000	-3 608	0
Sopphantering/återvinning	-1 000	-2 856	0
Entré/trapphus	0	-25 347	0
Lås	-3 000	0	0
VVS	-15 000	-13 692	0
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	-10 986	0
Ventilation	-15 000	-23 572	0
Elinstallationer	-5 000	0	0
Hiss	-40 000	-43 344	0
Fönster	-2 000	-849	0
Garage/parkering	-5 000	-2 839	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	0
	-102 000	-127 093	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	0
Entré/trapphus	-1 000 000	0	-190 000
Huskropp utvändigt	-50 000	0	0
Tak	0	-35 408	-521 000
Fasad	-40 000	0	0
Balkonger/altaner	-35 000	0	-81 000
Mark/gård/utemiljö	-75 000	0	0
Garage/parkering	-5 000	-589 553	-150 000
	-1 405 000	-624 961	-942 000

Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-203 579	-175 000
Värme	-320 000	-347 757	-280 000
Vatten	-110 000	-128 227	-93 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-80 055	-93 000
	-730 000	-759 618	-641 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-67 000	-65 921	-61 000
Tomträttsavgäld	-178 000	-177 804	-178 000
Samfällighetsavgift	-700 000	-413 148	-600 000
Kabel-TV	-258 800	-72 212	-74 000
	-1 203 800	-729 085	-913 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-105 300	-102 496	-103 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	560	0
	-105 300	-101 936	-103 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-1 512	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-12 303	-10 000
Juridiska åtgärder	0	-14 625	0
Inkassering avgift/hyra	-2 500	-1 275	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 500	-11 491	-12 500
Föreningskostnader	-35 000	-31 068	-30 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 867	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-4 809	0
Förvaltningsarvode	-113 500	-109 340	-110 500
Administration	-5 000	-3 575	-10 000
Konsultarvode	-10 000	0	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 270	-6 500
	-195 000	-200 135	-202 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-102 000	-131 098	-100 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-999	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-25 231	-30 600
	-134 000	-157 328	-132 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-665 000	-665 042	-665 000
Förbättringar	-4 200	-4 211	-4 200
Markanläggning	-5 200	-5 200	-5 200
	-674 400	-674 453	-674 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 876 500	-3 710 334	-4 064 500
RÖRELSERESULTAT	596 800	1 789 620	1 413 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	50	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	7	0
Låneräntor	-553 000	-561 712	-696 000
	-553 000	-561 655	-696 000
RESULTAT	43 800	1 227 965	717 900