

# 2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kurortsparken



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kurortsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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

Gun Ingrid Sofi Blomfelt	Ledamot
Lars Runo Eriksson	Ledamot
Lennart Sven Folkesson	Ledamot
Bengt Lennart Ifvarson	Ledamot
Elvy R Martina Landefjärd Sträng	Ledamot
Maria Ursula Metsola	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Peter Melin	Ordinarie Intern	
Marie Svensson	Ordinarie Extern	Varbergs Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Bernt Frilén  
Harriet Gunnarsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-11. Extra stämma med anledning av fyllnadsval samt reviderade stadgar.

### 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.

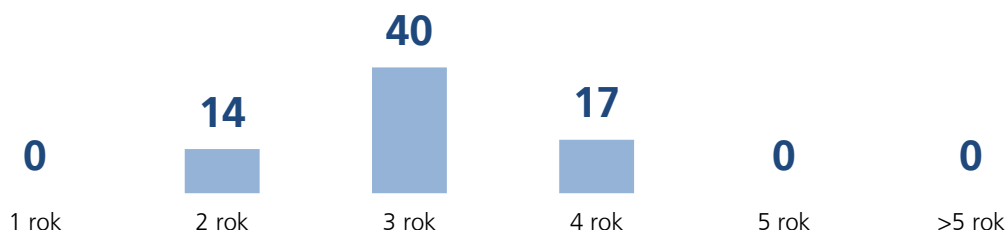
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 383 m<sup>2</sup>, varav 6 032 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 351 m<sup>2</sup> 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. Underhållsplanen uppdaterades december 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
lordningställa grillplats för föreningens medlemmar	2018	
Dränering runt garage	2018	
Renovering av trapphus	2018	Målning, linoleummattor och ny belysning
Upprättande av vegetationsplan för föreningens tomtmark	2018	
Ny energideklaration	2018	Uppdatering av befintlig plan för perioden 2019 - 2029
Besiktning av lekplats	2018	Besiktningsanmärkningar åtgärdade
Komplettering av häckplanter.	2018	Ca 150 häckplanter runt föreningens tomträtter.
Upprättat regler för brandskydd	2018	
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	
Justering av rutschkana	2014	
Vegetationsröjning bakom höghusen	2014 - 2015	Beslutade åtgärder fortsattes 2015
Putsning och ommålning av altanmurar vid låghusen	2014	
Ommålning av låghusens tak	2014 - 2015	Delvis 2014, slutförs 2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	
Spolning mot grönalger på tre höghustak	2014	
Inspektion av höghusens hissar	2014	
Byte av ventilationsfläktar på höghusens tak	2014	

<b>Forts. utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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	
Partiell målning av garage	2012	
Partiell målning av balkonger	2012	
Byte av hörnplåt på tak	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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Modernisering av hissar	2019	Samtliga hissar ska moderniseras under ca 3-4 år
Genomföra åtgärder enligt förslag i vegetationsplan	2019	Gallring av bokskog
Upprustning av skyddsrumsutrustning	2019	
Beslut om laddstolpar för el-fordon	2019	Beslut har fattats i samråd med Brf Apelviksstrand och Samfällighetsföreningen. Myndighetens beslut om bidrag fattas under 2019. Vid positivt besked installeras laddstolparna under 2019.
Fogning av rörelsefogar mellan låghusens huskroppar	2019	
Målning av låghusens tak.	2019	
Byte av värmepump	2020	Behovsstyrt

## 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	Städ och Service i Väst 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	KIWA Inspecta

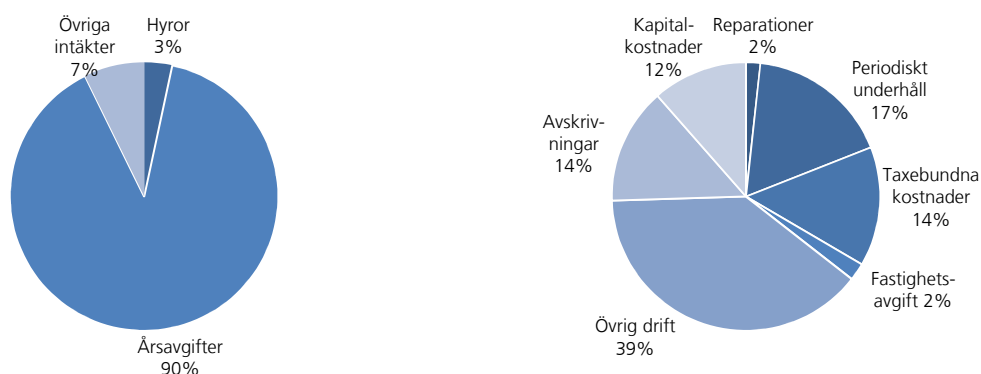
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019-01-01 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024-12-30.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 588 582</b>	<b>2 698 924</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 038 249	5 499 953
Finansiella intäkter	48	57
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 346
Ökning av kortfristiga skulder	190 585	79 018
	<b>5 228 882</b>	<b>5 581 375</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 604 643	3 035 880
Finansiella kostnader	553 723	561 712
Ökning av kortfristiga fordringar	1 269	0
Minskning av långfristiga skulder	505 792	1 094 124
	<b>4 665 427</b>	<b>4 691 716</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 152 037</b>	<b>3 588 582</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>563 455</b>	<b>889 658</b>

\*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret förutom löpande ärenden fokuserat på de verksamheter som beslutats i föreningens verksamhets- och underhållsplaner såsom: renovering av trapphus, upprättande av vegetationsplan, utarbeta beslutsunderlag för laddstolpar för elbilar, radonmätning, uppdatering av stadgar, iordningställande av skyddsrum samt gemensam grillplats.

Ordföranden har deltagit i 7 styrelsemöten i Kurortens samfällighetsförening.

Den traditionella gemensamma vårstädningen med tipspromenad genomfördes den 21/4.

Med hänvisning till föreningens goda ekonomi beslöts att medlemsavgiften för december månad 2018 är avgiftsfri.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	746	814	814	814
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 875	7 959	8 140	8 199
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	32	31	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	54	19	43
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	20	14	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	88	128	187
Soliditet (%)	28	28	26	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	205	1 228	1 001	551
Nettoomsättning (tkr)	5 038	5 479	5 477	5 479

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 032 m<sup>2</sup> bostäder och 351 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 047 992	0	0	9 047 992
Fond för yttre underhåll	4 656 667	377 670	0	4 278 997
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 704 659</b>	<b>377 670</b>	<b>0</b>	<b>13 326 989</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 910 457	-377 670	1 227 965	4 060 163
Årets resultat	205 478	205 478	-1 227 965	1 227 965
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>5 115 936</b>	<b>-172 192</b>	<b>0</b>	<b>5 288 127</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 820 595</b>	<b>205 478</b>	<b>0</b>	<b>18 615 116</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	205 478
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 288 128
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-377 670
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>5 115 936</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>5 115 936</b>
----------------------------------	------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 037 623	5 478 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	626	21 449
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 038 249</b>	<b>5 499 953</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 235 151	-2 678 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 571	-200 135
Personalkostnader	Not 6	-125 921	-157 328
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-674 453	-674 453
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 279 096</b>	<b>-3 710 334</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>759 153</b>	<b>1 789 620</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-553 723	-561 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-553 675</b>	<b>-561 655</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>205 478</b>	<b>1 227 965</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>205 478</b>	<b>1 227 965</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	62 996 375	63 670 828
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>62 996 375</b>	<b>63 670 828</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 10</span>	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>62 999 875</b>	<b>63 674 328</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	509
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 11</span>	4 176 418	3 611 249
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 176 418</b>	<b>3 611 758</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	72	8
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>72</b>	<b>8</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 176 490</b>	<b>3 611 766</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>67 176 366</b>	<b>67 286 094</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 047 992	9 047 992
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 656 667	4 278 997
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 704 659</b>	<b>13 326 989</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 910 457	4 060 163
Årets resultat		205 478	1 227 965
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 115 936</b>	<b>5 288 127</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 820 595</b>	<b>18 615 116</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 012 407	47 500 031
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 012 407</b>	<b>47 500 031</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 487 624	505 792
Leverantörsskulder		334 840	127 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	520 900	537 239
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 343 364</b>	<b>1 170 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 176 366</b>	<b>67 286 094</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	4 502 741	4 912 081
Hyror garage	169 635	168 300
Värmeintäkter	365 170	398 040
Öresutjämning	77	83
	<b>5 037 623</b>	<b>5 478 504</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	0	11 271
Övriga intäkter	626	10 178
	<b>626</b>	<b>21 449</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	126 463	124 521
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 969
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 094	20 362
	Städning entreprenad	53 550	49 726
	Städning enligt beställning	13 425	12 450
	Hissbesiktning	4 783	4 313
	Myndighetstillsyn	0	12 750
	Gemensamma utrymmen	2 984	18 500
	Garage	3 791	400
	Sophantering	0	11 500
	Gård	6 530	3 548
	Serviceavtal	58 241	53 300
	Förbrukningsmateriel	9 138	15 148
	Störningsjour och larm	0	1 000
	Brandskydd	14 477	2 238
		<b>317 476</b>	<b>335 725</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	11 755	3 608
	Sophantering/återvinning	0	2 856
	Entré/trapphus	14 225	25 347
	Lås	780	0
	VVS	12 589	13 692
	Värmeanläggning/undercentral	6 208	10 986
	Ventilation	13 602	23 572
	Elinstallationer	6 644	0
	Hiss	12 679	43 344
	Fönster	0	849
	Mark/gård/utemiljö	3 000	0
	Garage/parkering	0	2 839
	Vattenskada	3 938	0
		<b>85 420</b>	<b>127 093</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	718 689	0
	Tak	0	35 408
	Mark/gård/utemiljö	33 750	0
	Garage/parkering	86 250	589 553
		<b>838 689</b>	<b>624 961</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	190 481	203 579
	Värme	291 726	347 757
	Vatten	121 356	128 227
	Sophämtning/renhållning	90 091	80 055
		<b>693 654</b>	<b>759 618</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	70 541	65 921
	Tomträttsavgäld	177 804	177 804
	Samfällighetsavgift	636 857	413 148
	Kabel-TV	310 652	72 212
		<b>1 195 854</b>	<b>729 085</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>104 058</b>	<b>101 936</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 235 151</b>	<b>2 678 418</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Medlemsinformation	1 466	1 512
	Tele- och datakommunikation	3 724	12 303
	Juridiska åtgärder	0	14 625
	Inkassering avgift/hyra	850	1 275
	Hysesförluster	84	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 947	11 491
	Föreningskostnader	38 149	31 068
	Styrelseomkostnader	7 718	3 867
	Fritids- och trivselkostnader	2 722	4 809
	Förvaltningsarvode	113 455	109 340
	Administration	5 666	3 575
	Korttidsinventarier	25 400	0
	Konsultarvode	24 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 390	6 270
		<b>243 571</b>	<b>200 135</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	103 996	132 097
	Sociala kostnader	21 925	25 231
		<b>125 921</b>	<b>157 328</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	665 042	665 042
	Förbättringar	4 211	4 211
	Markanläggning	5 200	5 200
		<b>674 453</b>	<b>674 453</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	78 851 667	78 851 667
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78 851 667</b>	<b>78 851 667</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 180 839	-14 506 386
	Årets avskrivningar enligt plan	-674 453	-674 453
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 855 292</b>	<b>-15 180 839</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>62 996 375</b>	<b>63 670 828</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	50 718 000	50 718 000
	Taxeringsvärde mark	16 651 000	16 651 000
		<b>67 369 000</b>	<b>67 369 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	66 400 000	66 400 000
	Lokaler	969 000	969 000
		<b>67 369 000</b>	<b>67 369 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	21 994
	Utrangering/försäljning	0	-21 994
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	-21 994
	Utrangering/försäljning	0	21 994
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	16 271	16 271
	Skattefordran	4 842	6 404
	Klientmedel hos SBC	4 151 965	3 588 574
	Fordringar	3 340	0
		<b>4 176 418</b>	<b>3 611 249</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	4 278 997	4 642 672
	Reservering enligt stadgar	377 670	377 670
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-741 345
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 656 667</b>	<b>4 278 997</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,020 %	14 402 664	14 552 632	2019-12-01
	Handelsbanken	1,020 %	4 786 160	4 843 184	2019-01-30
	Handelsbanken	1,600 %	13 276 450	13 416 570	2020-09-01
	Handelsbanken	1,020 %	15 034 757	15 193 437	2021-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>47 500 031</b>	<b>48 005 823</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 487 624	-505 792	
			<b>28 012 407</b>	<b>47 500 031</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 971 071 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	59 500	59 500
	Sociala avgifter	11 388	12 600
	Ränta	33 399	32 410
	Avgifter och hyror	415 614	432 729
	Revisorsarvode	999	0
		<b>520 900</b>	<b>537 239</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av modernisering av en hiss har genomförts under jan 2019.



---

## Styrelsens underskrifter

---

VARBERG den 14 / 3 2019



Gun Ingrid Sofi Blomfelt  
Ledamot



Lars Runo Eriksson  
Ledamot



Lennart Sven Folkeson  
Ledamot



Bengt Lennart Ifvarson  
Ledamot



Elvy R Martina Landefjärd Sträng  
Ledamot



Maria Ursula Metsola  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2019



Peter Melin  
Intern revisor



Marie Svensson  
Ankteriserad revisor  
Varbergs Revisionsbyrå AB

# 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 2018.

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 2018-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### *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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 7 april 2019

Varbergs Revisionsbyrå AB



Marie Svensson  
Auktoriserad revisor



Peter Melin  
Intern revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 912 000	4 502 741	4 912 100
Hyror garage	168 000	169 635	163 200
Värmeintäkter	398 000	365 170	398 000
Öresutjämning	0	77	0
Övriga intäkter	7 500	626	0
	<b>5 485 500</b>	<b>5 038 249</b>	<b>5 473 300</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-100 000	-126 463	-115 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-45 000	-24 094	-25 000
Städning entreprenad	-55 000	-53 550	-60 000
Städning enligt beställning	-10 000	-13 425	-10 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 783	-5 000
Myndighetstillsyn	-10 000	0	0
Bevakning	-15 000	0	-12 000
Gemensamma utrymmen	-18 500	-2 984	-18 500
Garage	-12 000	-3 791	-9 000
Gård	-8 000	-6 530	0
Serviceavtal	-56 000	-58 241	-60 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-9 138	-10 000
Brandskydd	-3 000	-14 477	-2 500
	<b>-342 500</b>	<b>-317 476</b>	<b>-327 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	0
Tvättstuga	-35 000	-11 755	-6 000
Sophantering/återvinning	-5 000	0	-1 000
Entré/trapphus	0	-14 225	0
Lås	-2 000	-780	-3 000
VVS	-15 000	-12 589	-15 000
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	-6 208	-5 000
Ventilation	-15 000	-13 602	-15 000
Elinstallationer	-5 000	-6 644	-5 000
Hiss	-20 000	-12 679	-40 000
Fönster	0	0	-2 000
Mark/gård/utemiljö	0	-3 000	0
Garage/parkering	-2 000	0	-5 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-5 000
Vattenskada	0	-3 938	0
	<b>-154 000</b>	<b>-85 420</b>	<b>-102 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-70 000	0	-200 000
Entré/trapphus	-375 000	-718 689	-1 000 000
Huskropp utvändigt	-15 000	0	-50 000
Tak	-450 000	0	0
Fasad	-40 000	0	-40 000
Balkonger/altaner	0	0	-35 000
Mark/gård/utemiljö	-60 000	-33 750	-75 000
Garage/parkering	-300 000	-86 250	-5 000
	<b>-1 310 000</b>	<b>-838 689</b>	<b>-1 405 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-225 000	-190 481	-200 000
Värme	-300 000	-291 726	-320 000
Vatten	-129 000	-121 356	-110 000
Sophämtning/renhållning	-84 000	-90 091	-100 000
	<b>-738 000</b>	<b>-693 654</b>	<b>-730 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-69 000	-70 541	-67 000
Tomträttsavgäld	-178 000	-177 804	-178 000
Samfällighetsavgift	-600 000	-636 857	-700 000
Kabel-TV	-258 000	-310 652	-258 800
	<b>-1 105 000</b>	<b>-1 195 854</b>	<b>-1 203 800</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-106 000	-104 058	-105 300
	<b>-106 000</b>	<b>-104 058</b>	<b>-105 300</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-2 000	-1 466	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-3 724	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	-2 500
Hysesförluster	0	-84	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 947	-12 500
Föreningskostnader	-40 000	-38 149	-35 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-7 718	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 722	-2 000
Förvaltningsarvode	-115 000	-113 455	-113 500
Administration	-5 000	-5 666	-5 000
Korttidsinventarier	0	-25 400	0
Konsultarvode	-5 000	-24 000	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 390	-6 500
	<b>-199 000</b>	<b>-243 571</b>	<b>-195 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-102 000	-101 998	-102 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 998	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-21 925	-30 000
	<b>-133 000</b>	<b>-125 921</b>	<b>-134 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-666 000	-665 042	-665 000
Förbättringar	-5 000	-4 211	-4 200
Markanläggning	-6 000	-5 200	-5 200
	<b>-677 000</b>	<b>-674 453</b>	<b>-674 400</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 764 500</b>	<b>-4 279 096</b>	<b>-4 876 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>721 000</b>	<b>759 153</b>	<b>596 800</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	48	0
Låneräntor	-565 000	-553 723	-553 000
	<b>-565 000</b>	<b>-553 675</b>	<b>-553 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>156 000</b>	<b>205 478</b>	<b>43 800</b>