

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kurortsparken





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kurortsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2019-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Varberg.

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

Joakim Kaj Linus Andersson	Ledamot
Karin Cecilia Borglund	Ledamot
Lars Runo Eriksson	Ledamot
Lennart Sven Folkesson	Ledamot
Bengt Lennart Ifvarson	Ledamot
Maria Ursula Metsola	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Joakim Kaj Linus Andersson, Lars Runo Eriksson och Bengt Lennart Ifvarson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Marie Svensson  
Peter Melin

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Varbergs Revisionsbyrå

### Valberedning

Iris Göthberg  
Gudrun Håkansson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

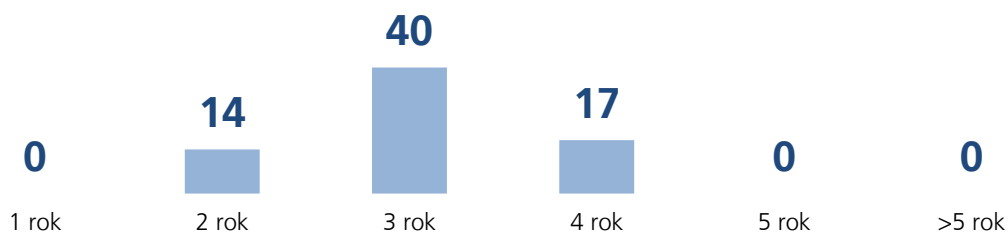
Värdeåret är 1993.

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

Skyddsrum (i källaren)

### 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 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av tak på låghusen	2019	
Modernisering av hissar KNv 19 - 23	2019	
Gallring av bokskog, förnyelse av häckar	2019	Genomfört enligt fastställd vegetationsplan
Digitalisering av föreningens dokumenthantering och arkiveringsprocess	2019	Styrelsen har infört Office365. Detta säkerställer att historik lagras på ett säkert sätt och finns tillgänglig för kommande styrelser. Dessutom effektiviseras styrelsearbetet genom bättre och enklare kommunikationsytor.
Fogning av rörelsefogar mellan låghusens huskroppar	2019	
Inventering och komplettering av skyddsrumsutrustning	2019	Genomfört enligt myndighetens föreskrifter
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	Besiktninganmärkningar åtgärdade
Komplettering av häckplantor.	2018	Ca 150 häckplantor runt föreningens tomträtter.
Upprättat regler för brandskydd	2018	
Gallring av pappersdokument i föreningens arkiv	2017	Merparten av föreningens dokument sparas digitalt via server hos Systeminstallation
Översyn och kompletteringsmålning av tak på höghusen	2017	
Garantimålning av tak på låghusen	2017	
Byte av träpanel på garagegavlar	2017	
Renovering av garagetak	2017	
Målning av garage	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
Radonmätning i 33 lgh + 1 källare	2017	Resultat redovisas 2018
Förnyat fiberavtal med Telia, kollektivt bredband och TV-utbud	2017	4-årigt avtal
Byte av dörrstängare entré KNv 21	2017	
Byte av hängrännor på höghusen	2016	
Tvätt av höghusens fasader	2015	
Byte av trätrall på höghusens terrasstak	2015	
Uppgradering av trapphusbelysning	2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Bättringsmålning av vissa balkongfriser och utvändiga fönsterbleck, murar markplan	2020	
Målning av återvinningsrum	2020	
Modernisering av hissar KNv 25 och 27.	2020	
Installation av ladd stolpar för el-fordon	2020	Myndigheten har beslutat om bidrag. Installationen planeras under 2020.
Byte av värmepump, tvättmaskiner tvättstuga	2020 - 2025	Behovsstyrt
Inspektion, ev. bättringsmålning tak höghus	2021	
Gallring bokskog	2025	

### 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	Greve Jakob Hiss AB
Ventilationskontroll	Ventilationsteknik i Varberg AB
Bostadstilläggsförsäkring	Länsförsäkringar
Städning av trapphus	Städ och Service i Väst AB
Fiberanslutning, tele, TV och bredband	Telia
Sophantering, återvinning	VIVAB, Suez
Årlig kontroll av brandsläckare i trapphus	Melbäcks Brandservice AB
Säkerhetssystem; förvaring av huvudnyckel	Q-Security
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
Brandskydd, brandsläckare	Säker & Trygg AB

### Övrig information

Under 2019 har 8 överlåtelseavtal tecknats vid försäljning av lägenheter i föreningen. De utannonserade lägenheterna har varit eftertraktade och snabbt sålts till ett bra marknadspris.

## Föreningens ekonomi

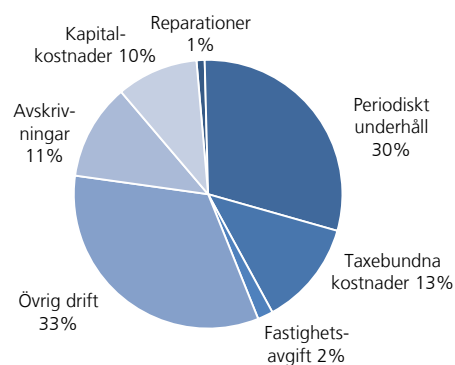
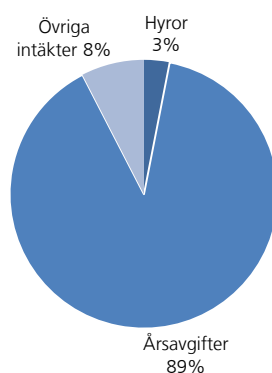
Föreningens ekonomi är god. De genomförda underhålls- och moderniseringsprojekten har finansierats med egna medel. Enligt gällande underhållsplan planeras inga större investeringsprojekt under åren närmast efter 2020. Om inget oförutsett inträffar kommer årsavgifterna att vara oförändrade under överskådlig tid och det kan möjligen finnas utrymme för att öka amorteringstakten om kommande styrelser så beslutar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 152 037</b>	<b>3 588 582</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 497 150	5 038 249
Finansiella intäkter	21	48
Minskning kortfristiga fordringar	8 037	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	190 585
	<b>5 505 208</b>	<b>5 228 882</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 601 813	3 604 643
Finansiella kostnader	577 612	553 723
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 269
Minskning av långfristiga skulder	505 792	505 792
Minskning av kortfristiga skulder	7 963	0
	<b>5 693 180</b>	<b>4 665 427</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 964 065</b>	<b>4 152 037</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-187 972</b>	<b>563 455</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 1 377 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 förutom löpande ärenden fokuserat på de verksamheter som beslutats i föreningens verksamhets- och underhållsplaner såsom modernisering av hissar, målning av tak på låghusen, införande av rutiner för digital dokumenthantering och arkivering. Inventering, dokumentering och komplettering av skyddsrumsfaciliteter och -utrustning samt upprättande av en organisation och plan för iordningställande av skyddsrummet enligt gällande regler. Vidare har omgivande bokskog gallrats efter gemensamt beslut med Varbergs kommun och Kurortens samfällighetsförening.

Den till 2019 planerade installationen av ladd stolpar för elfordon har pga. politiska beslut ännu inte genomförts. Under januari 2020 beviljades emellertid bidrag till installationen varför denna planeras ske 2020.

Ett större lån har överfört till Nordea med 4 års bindningstid. Ett nytt 4-årigt grönt elavtal har tecknats med Nordic Green.

Ordföranden har deltagit i 6 styrelsemöten i Kurortens samfällighetsförening.

Den traditionella gemensamma vårstädningen med tipspromenad genomfördes i april.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st  
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	814	746	814	814
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 791	7 875	7 959	8 140
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	30	32	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	46	54	19
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	19	20	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	90	87	88	128
Soliditet (%)	28	28	28	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-357	205	1 228	1 001
Nettoomsättning (tkr)	5 479	5 038	5 479	5 477

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	5 034 337	377 670	0	4 656 667
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 082 329</b>	<b>377 670</b>	<b>0</b>	<b>13 704 659</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 738 266	-377 670	205 478	4 910 457
Årets resultat	-356 707	-356 707	-205 478	205 478
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 381 559</b>	<b>-734 377</b>	<b>0</b>	<b>5 115 936</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 463 888</b>	<b>-356 707</b>	<b>0</b>	<b>18 820 595</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-356 707
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 115 936
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-377 670
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 381 559</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 740 893
av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 740 893
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>4 381 559</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 479 187	5 037 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 963	626
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 497 150</b>	<b>5 038 249</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 211 378	-3 235 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 610	-243 571
Personalkostnader	Not 6	-128 825	-125 921
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-674 453	-674 453
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 276 266</b>	<b>-4 279 096</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>220 884</b>	<b>759 153</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 612	-553 723
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-577 591</b>	<b>-553 675</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-356 707</b>	<b>205 478</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-356 707</b>	<b>205 478</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8	62 321 922	62 996 375
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>62 321 922</b>	<b>62 996 375</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>62 325 422</b>	<b>62 999 875</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 980 459	4 176 418
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 980 459</b>	<b>4 176 418</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	22	72
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>22</b>	<b>72</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 980 481</b>	<b>4 176 490</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>66 305 904</b>	<b>67 176 366</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 047 992	9 047 992
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 034 337	4 656 667
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 082 329</b>	<b>13 704 659</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 738 266	4 910 457
Årets resultat		-356 707	205 478
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 381 559</b>	<b>5 115 936</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 463 888</b>	<b>18 820 595</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 357 153	28 012 407
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 357 153</b>	<b>28 012 407</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 637 086	19 487 624
Leverantörsskulder		281 277	334 840
Skatteskulder		2 042	0
Övriga skulder		10 700	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	553 758	520 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 484 863</b>	<b>20 343 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 305 904</b>	<b>67 176 366</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	4 912 081	4 502 741
Hyror garage	168 900	169 635
Elintäkter	84	0
Värmeintäkter	398 040	365 170
Öresutjämning	82	77
	<b>5 479 187</b>	<b>5 037 623</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Återbäring försäkringsbolag	11 928	0
Övriga intäkter	6 035	626
	<b>17 963</b>	<b>626</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	120 723	126 463
	Fastighetsskötsel beställning	4 813	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	62 281	24 094
	Städning entreprenad	50 700	53 550
	Städning enligt beställning	13 200	13 425
	Hissbesiktning	2 329	4 783
	Gemensamma utrymmen	0	2 984
	Garage	4 391	3 791
	Gård	15 608	6 530
	Serviceavtal	74 864	58 241
	Förbrukningsmateriel	9 079	9 138
	Brandskydd	5 878	14 477
		<b>363 865</b>	<b>317 476</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	11 755
	Källare	11 238	0
	Entré/trapphus	0	14 225
	Lås	3 732	780
	VVS	10 352	12 589
	Värmeanläggning/undercentral	5 281	6 208
	Ventilation	14 403	13 602
	Elinstallationer	4 125	6 644
	Hiss	8 713	12 679
	Mark/gård/utemiljö	0	3 000
	Vattenskada	1 696	3 938
		<b>59 540</b>	<b>85 420</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	52 844	718 689
	Hiss	1 210 576	0
	Tak	456 250	0
	Fasad	21 223	0
	Mark/gård/utemiljö	0	33 750
	Garage/parkering	0	86 250
		<b>1 740 893</b>	<b>838 689</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	213 607	190 481
	Värme	305 349	291 726
	Vatten	131 292	121 356
	Sophämtning/renhållning	93 370	90 091
		<b>743 618</b>	<b>693 654</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	75 768	70 541
	Tomträttsavgäld	177 804	177 804
	Samfällighetsavgift	683 452	636 857
	Kabel-TV	255 496	310 652
		<b>1 192 520</b>	<b>1 195 854</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>110 942</b>	<b>104 058</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 211 378</b>	<b>3 235 151</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	1 113	1 466
	Tele- och datakommunikation	17 539	3 724
	Juridiska åtgärder	18 047	0
	Inkassering avgift/hyra	850	850
	Hysesförluster	0	84
	Revisionsarvode extern revisor	14 320	13 947
	Föreningskostnader	36 953	38 149
	Styrelseomkostnader	3 481	7 718
	Fritids- och trivselkostnader	7 538	2 722
	Förvaltningsarvode	117 040	113 455
	Administration	4 984	5 666
	Korttidsinventarier	10 582	25 400
	Konsultarvode	22 653	24 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 510	6 390
		<b>261 610</b>	<b>243 571</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	101 998	103 996
	Sociala kostnader	26 827	21 925
		<b>128 825</b>	<b>125 921</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 855 292	-15 180 839
	Årets avskrivningar enligt plan	-674 453	-674 453
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 529 745</b>	<b>-15 855 292</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>62 321 922</b>	<b>62 996 375</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	60 717 000	50 718 000
	Taxeringsvärde mark	24 690 000	16 651 000
		<b>85 407 000</b>	<b>67 369 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	84 000 000	66 400 000
	Lokaler	1 407 000	969 000
		<b>85 407 000</b>	<b>67 369 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	16 269	16 271
	Skattefordran	0	4 842
	Klientmedel hos SBC	3 964 043	4 151 965
	Fordringar	0	3 340
	Fordringar kreditfakturor	147	0
		<b>3 980 459</b>	<b>4 176 418</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 656 667	4 278 997
	Reservering enligt stadgar	377 670	377 670
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 034 337</b>	<b>4 656 667</b>

**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	1,020 %	0	14 402 664	2019-12-01
Handelsbanken	1,460 %	4 729 136	4 786 160	2024-01-30
Handelsbanken	1,600 %	13 136 330	13 276 450	2020-09-01
Handelsbanken	1,020 %	14 876 077	15 034 757	2021-09-01
Nordea	0,890 %	14 252 696	0	2023-11-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 994 239</b>	<b>47 500 031</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 637 086	-19 487 624	
		<b>33 357 153</b>	<b>28 012 407</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 789 859 kr.

**Not 13**

STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000

**Not 14**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	59 500	59 500
Sociala avgifter	18 695	11 388
Ränta	45 991	33 399
Avgifter och hyror	429 572	415 614
Revisorsarvode	0	999
	<b>553 758</b>	<b>520 900</b>

**Not 15**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Invändig målning av återvinningsrummet.

Naturvårdsverket har beviljat föreningens ansökan om bidrag till 8 landningsplatser för elbilar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

VARBERG den 27/2 2020



Joakim Kaj Linus Andersson  
Ledamot



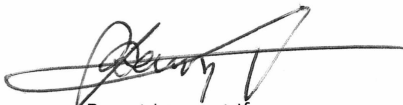
Karin Cecilia Borglund  
Ledamot



Lars Runo Eriksson  
Ledamot



Lennart Sven Folkesson  
Ledamot



Bengt Lennart Ifvarson  
Ledamot



Maria Ursula Metsola  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2020



Marie Svensson  
Auktoriserad revisor  
Varbergs Revisionsbyrå AB



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 2019.

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 2019-12-31 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. Risker 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 13 mars 2020

Varbergs Revisionsbyrå AB



Marie Svensson  
Auktoriserad revisor



Peter Melin  
Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 912 000	4 912 081	4 912 000
Hyror garage	168 000	168 900	168 000
Elintäkter	0	84	0
Värmeintäkter	405 000	398 040	398 000
Öresutjämning	0	82	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 928	0
Övriga intäkter	7 500	6 035	7 500
	<b>5 492 500</b>	<b>5 497 150</b>	<b>5 485 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-140 000	-120 723	-100 000
Fastighetskötsel beställning	0	-4 813	0
Fastighetskötsel gård beställning	-40 000	-62 281	-45 000
Städning entreprenad	-56 000	-50 700	-55 000
Städning enligt beställning	-12 000	-13 200	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	0
Hissbesiktning	0	-2 329	-5 000
Myndighetstillsyn	-8 000	0	-10 000
Bevakning	-15 000	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	-18 500	0	-18 500
Garage	-10 000	-4 391	-12 000
Sophantering	-10 000	0	0
Gård	-15 000	-15 608	-8 000
Serviceavtal	-70 000	-74 864	-56 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-9 079	-5 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	0
Brandskydd	-10 000	-5 878	-3 000
	<b>-431 500</b>	<b>-363 865</b>	<b>-342 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	0	-35 000
Sopphantering/återvinning	-25 000	0	-5 000
Källare	0	-11 238	0
Lås	-2 000	-3 732	-2 000
VVS	-15 000	-10 352	-15 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 281	-5 000
Ventilation	-12 000	-14 403	-15 000
Elinstallationer	-5 000	-4 125	-5 000
Hiss	-5 000	-8 713	-20 000
Mark/gård/utemiljö	-10 000	0	0
Garage/parkering	-2 000	0	-2 000
Vattenskada	0	-1 696	0
	<b>-126 000</b>	<b>-59 540</b>	<b>-154 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-35 000	0	-70 000
Entré/trapphus	0	-52 844	-375 000
Hiss	-800 000	-1 210 576	0
Huskropp utvändigt	-10 000	0	-15 000
Tak	0	-456 250	-450 000
Fasad	0	-21 223	-40 000
Balkonger/altaner	-75 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-10 000	0	-60 000
Garage/parkering	-390 000	0	-300 000
	<b>-1 320 000</b>	<b>-1 740 893</b>	<b>-1 310 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-210 000	-213 607	-225 000
Värme	-304 000	-305 349	-300 000
Vatten	-122 000	-131 292	-129 000
Sophämtning/renhållning	-94 000	-93 370	-84 000
Grovsopor	-15 000	0	0
	<b>-745 000</b>	<b>-743 618</b>	<b>-738 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-74 000	-75 768	-69 000
Tomträttsavgäld	-178 000	-177 804	-178 000
Samfällighetsavgift	-663 000	-683 452	-600 000
Kabel-TV	-258 000	-255 496	-258 000
	<b>-1 173 000</b>	<b>-1 192 520</b>	<b>-1 105 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-111 900	-110 942	-106 000
	<b>-111 900</b>	<b>-110 942</b>	<b>-106 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-2 000	-1 113	-2 000
Tele- och datakommunikation	-14 000	-17 539	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-18 047	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 320	-15 000
Föreningskostnader	-39 000	-36 953	-40 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 481	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-7 538	-2 000
Förvaltningsarvode	-120 000	-117 040	-115 000
Administration	-5 000	-4 984	-5 000
Korttidsinventarier	0	-10 582	0
Konsultarvode	0	-22 653	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 510	-7 000
	<b>-210 000</b>	<b>-261 610</b>	<b>-199 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-100 000	-101 998	-102 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-26 827	-30 000
	<b>-133 000</b>	<b>-128 825</b>	<b>-133 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-666 000	-665 042	-666 000
Förbättringar	-5 000	-4 211	-5 000
Markanläggning	-6 000	-5 200	-6 000
	<b>-677 000</b>	<b>-674 453</b>	<b>-677 000</b>



<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 927 400</b>	<b>-5 276 266</b>	<b>-4 764 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>565 100</b>	<b>220 884</b>	<b>721 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Låneräntor	-565 000	-577 610	-565 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
	<b>-565 000</b>	<b>-577 591</b>	<b>-565 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>100</b>	<b>-356 707</b>	<b>156 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)