

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kurortsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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 2021 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för medlemmarna för nyttjande 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 gemenskapsanläggningar såsom vägar, V/A, värme, el och mark/grönytor..

Styrelsen

Stig Augustsson	Ordförande
Birgitta Andersson	Ledamot
Ulf Bergstrand	Ledamot
Lennart Folkesson	Ledamot
Vidar Hammersland	Ledamot
Ing-Mari Janzon	Ledamot
Mats Larsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Andersson

Ordinarie Extern

Varbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Iris Göthberg
Bengt Ingman

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sanatoriet 8	1992	Varberg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepump/fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

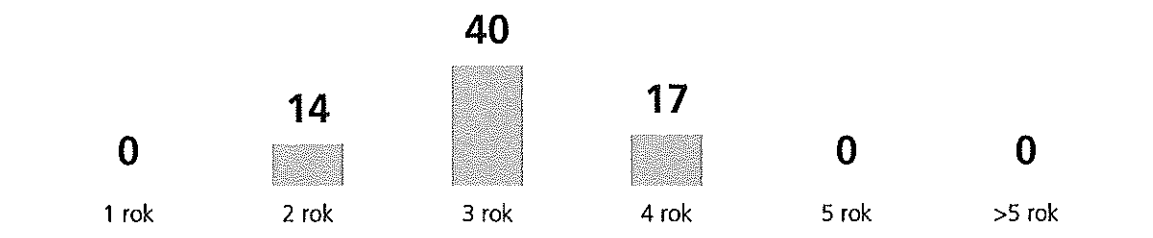
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 5 flerbostadshus och 4 småhus.
Värdeåret är 1993.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga, 3 cykelförråd, 33 garage, källarförråd
Skyddsrum (i källaren)	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Algbehandling av hög- och låghustak, murar mm	2022	
Byte av mangel	2021	
Byte av system för portpassage och porttelefoni	2021	
Genomförd OVK	2021	
Rengöring av garagetak	2021	
Modernisering av hissar KNv 25 och 27	2020	
Installation av laddstolpar för el- och hybridfordon	2020	Åtta laddplatser tagna i drift
Dokumentering av skyddsrummets upprustning och iordningställandeplan	2020	Demonstration för de boende av de uppdaterade skyddsrumsfunktionerna
Målning av återvinningsrum	2020	
Målning av låghustak	2019	
Modernisering av hissar KNv 19 - 23	2019	
Gallring av bokskogsbryn, förnyelse av häckar	2019	Genomfört enligt fastställd vegetationsplan
Digitalisering av föreningens dokumenthantering och arkiveringsprocess	2019	Office 365. Effektivisering av dokumentation, styrelseintern kommunikation och överföring till nya styrelser
Fogning av rörelsefogar mellan låghusens huskroppar	2019	
inventering och komplettering av skyddsrumsutrustning	2019	Genomfört enligt MSB:s föreskrifter
Ny energideklaration	2018	Uppdatering av befintlig plan för 2019 - 2029
Besiktning av lekplats	2018	Besiktningsanmärkningar åtgärdade
Grillplats för föreningens medlemmar	2018	
Vegetationsplan för föreningens tomtmark och närmiljö	2018	
Renovering av trapphus	2018	Målning, linoleummattor och ny belysning
Regler för brandskydd	2018	
Komplettering av häckplantor	2018	
Dränering runt garagelängor	2018	
Översyn och kompletteringsmålning av höghustaken	2017	
Garantimålning av låghustaken	2017	
Byte av träpanel på garagegavlar	2017	
Renovering av garagetak	2017	
Målning av garage	2017	
Montering av plåthuvar över 4 skorstenar	2017	
Uppdaterad 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
Revision av stadgarna	2017	Beslut på stämman 2018
Förnyat fiberavtal med Telia, kollektivt bredband och TV-utbud	2017	4-årigt avtal
Radonmätning i 33 lgh + källaren	2017	Resultat redovisat 2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Bättringsmålning av vissa balkongfriser och utvändiga fönsterbleck, murar markplan	2023	
Byte av värmepump, tvättmaskiner mm	2023 - 2025	Behovsstyrt
Byte av belysning i undercentral	2024	2024
Byte av alla delar för värme och varmvatten i undercentral	2024	2024
Målning golv, väggar och tak cykelrum	2025	2025
Spolning av avloppsstammar	2025	2025
Provtryckning av rökkanaler och eldstäder	2026	2026
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) samt rensning av ventilationskanaler	2026	2026
Brandskyddskontroll eldstäder	2026	2026
Målning av fönsterbleck	2027	2028
Målning av takplåt höghus	2027	2028

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	TZ Städ & Transport
Fiberanslutning, tele, TV och bredband	Telia
Sophantering, återvinning	VIVAB, ProZero
Årlig kontroll av brandsläckare i trapphus	Säker & Trygg LJA
Säkerhetssystem; förvaring av huvudnyckel	Q-Security
Diverse löpande fastighetsskötsel	Stefan Andersson AB
El	Nordic Green Energy
Passage och porttelefoni	Locksafe
Support och övervakning driftcentral	Systeminstallation, Nordiq Energy
Fjärrvärme	Varberg Energi AB
Besiktning hissar	KIWA Inspecta
Brandskydd, brandsläckare	Säker & Trygg AB
Laddplatser elbilar	InCharge AB
Fönsterputs	Fönsterbolaget Se Bra Ut
Tvättstugeutrustning	Hemservice i Varberg
Skötsel trädgård nära omgivning	Kreativ Trädgård
Underhållsplan	Sustend

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.
Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

Styrelsen har beslutat att stadgarnas krav på bosättning på lägenheten ska tillämpas strikt vid prövning av medlemsansökningar fr o m 2023-01-01.

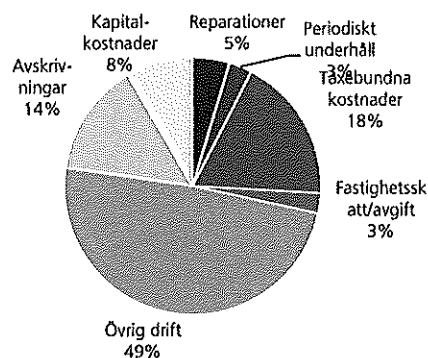
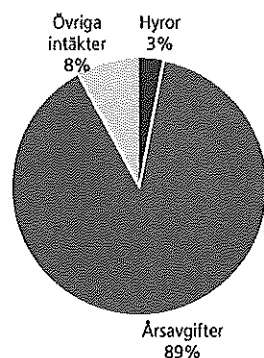
Föreningens ekonomi

Styrelsen bevakar noggrant utvecklingen för att bedöma eventuellt behov att höja årsavgifterna, något som kan komma att bli aktuellt inför årsskiftet 2023/2024 eller därefter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 003 310	3 548 010
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 516 679	5 507 452
Finansiella intäkter	3 272	234
Minskning kortfristiga fordringar	0	201 971
Ökning av kortfristiga skulder	0	132 182
	5 519 951	5 841 840
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 709 992	3 819 323
Finansiella kostnader	405 049	407 744
Ökning av kortfristiga fordringar	171 536	0
Minskning av långfristiga skulder	542 076	2 159 473
Minskning av kortfristiga skulder	382 867	0
	5 211 519	6 386 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 311 742	3 003 310
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	308 432	-544 700

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Tvätt och algbehandling av tak och fasader har gett bra resultat.

-1 miljon kr av likvida medel har överförts till räntekonto i Handelsbanken med 2,65 % ränta, likviddag 21 sep 2023. Ytterligare 1 miljon kr av likvida medel har överförts till räntekonto i Nordea med 2,5 % ränta, likviddag 4 dec 2023.

-Omförhandlat avtal med Telia om bredband och TV. Bundet avtal tre år och 30 % lägre pris (besparing 75 000 kr per år).

-Renovering i två lägenheter pga vattenskada.

-Inköp av PC datorer till samtliga inom styrelsen att sedermera överlämna till nya ledamöter.

-Skorstenen på f d panncentralen i samfällighetsföreningen har rivits.

-Förlikning har skett med Varbergs kommun gällande tvisten om ny tomträttsavgäld. Fr o m 1 april 2021 och 10 år framåt är avgälden 550 000 kr/år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	814	814	814	814
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 063	7 153	7 511	7 791
Elkostnad/m ² totalyta	40	35	31	33
Värmekostnad/m ² totalyta	53	37	36	48
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	38	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	64	80	90
Soliditet (%)	32	31	29	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	737	591	735	-357
Nettoomsättning (tkr)	5 510	5 489	5 479	5 479

Ytutgifter 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	4 889 168	500 000	-222 646	4 611 814
S:a bundet eget kapital	13 937 160	500 000	-222 646	13 659 806
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 853 073	-500 000	813 908	5 539 165
Årets resultat	715 813	715 813	-591 262	591 262
S:a fritt eget kapital	6 568 886	215 813	222 646	6 130 427
S:a eget kapital	20 506 046	715 813	0	19 790 233

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	715 813
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 353 073
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	6 568 886

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	138 974
	6 707 860

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 510 406	5 489 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 273	18 271
Summa rörelseintäkter		5 516 679	5 507 452
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 202 761	-3 394 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 957	-282 746
Personalkostnader	Not 6	-213 274	-142 341
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-689 097	-689 358
Summa rörelsekostnader		-4 399 089	-4 508 681
RÖRELSERESULTAT		1 117 590	998 771
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 272	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 049	-407 744
Summa finansiella poster		-401 777	-407 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		715 813	591 262
ÅRETS RESULTAT		715 813	591 262

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	60 492 585	61 181 682
Summa materiella anläggningstillgångar	60 492 585	61 181 682
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 496 085	61 185 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	36 060	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 327 201	3 024 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	139 583	0
Summa kortfristiga fordringar	1 502 844	3 024 015
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 001 138	0
Summa kassa och bank	2 001 138	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 503 982	3 024 015
SUMMA TILLGÅNGAR	64 000 067	64 209 197

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 047 992	9 047 992
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 889 168	4 611 814
Summa bundet eget kapital		13 937 160	13 659 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 853 073	5 539 165
Årets resultat		715 813	591 262
Summa fritt eget kapital		6 568 886	6 130 427
SUMMA EGET KAPITAL		20 506 046	19 790 233
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 951 040	30 855 874
Summa långfristiga skulder		28 951 040	30 855 874
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 654 564	12 291 806
Leverantörsskulder		178 087	331 920
Skatteskulder		10 025	7 681
Övriga skulder		1 747	2 200
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	698 558	929 483
Summa kortfristiga skulder		14 542 981	13 563 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 000 067	64 209 197

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Garage/parkering	15år-120 år	15år-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

	2022	2021
Årsavgifter	4 912 081	4 912 081
Hyror garage	168 300	168 600
Hysesrabatt	-425	0
Elintäkter	636	318
Elintäkter moms	0	7 033
Elintäkter laddstolpe moms	20 031	0
Värmeintäkter	398 040	398 040
Överlåtelse/pantsättning	9 902	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 758	3 028
Öresutjämning	83	81
	5 510 406	5 489 181

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	3 392
	Återbäring försäkringsbolag	0	13 521
	Övriga intäkter	6 273	1 358
		6 273	18 271

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	143 550	140 628
	Fastighetsskötsel beställning	7 017	4 264
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 766	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	62 310	52 261
	Städning entreprenad	65 919	48 200
	Städning enligt beställning	15 532	14 626
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 041	53 108
	Hissbesiktning	6 439	7 757
	Bevakning	738	0
	Gemensamma utrymmen	1 473	987
	Garage/parkering	750	2 250
	Gård	7 177	9 535
	Serviceavtal	58 194	85 860
	Förbrukningsmateriel	7 200	5 384
	Teleport/hissanläggning	892	0
	Störningsjour och larm	22 545	0
	Brandskydd	1 688	1 394
		416 231	426 254
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	739	0
	Tvättstuga	16 657	0
	Entré/trapphus	0	4 850
	Lås	6 926	4 673
	VVS	8 254	8 544
	Värmeanläggning/undercentral	2 438	22 264
	Ventilation	21 142	7 329
	Elinstallationer	13 191	12 315
	Hiss	17 877	1 986
	Tak	0	44 000
	Skador/klotter/skadegörelse	7 292	0
	Vattenskada	127 315	0
		221 831	105 961
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	26 166
	Entré/trapphus	0	196 480
	Lås	783	0
	Tele-TV/kabel-TV/porttelefon	2 853	0
	Husropp utvändigt	135 338	0
		138 974	222 646
	Taxebundna kostnader		
	El	257 014	223 263
	Värme	340 611	237 079
	Vatten	139 732	239 575
	Sophämtning/renhållning	140 754	123 566
		878 111	823 483
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 041	82 608
	Markhyra/vägavgift/avgäld	795	0
	Tomträttsavgäld	412 500	550 000
	Samfällighetsavgift	687 525	811 913
	Kabel-TV	0	254 791
	Bredband	242 575	0
		1 427 436	1 699 312
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 179	116 581
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 202 761	3 394 236

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	32 388	23 252
	Inkassering avgift/hyra	1 543	977
	Revisionsarvode extern revisor	18 831	15 230
	Föreningskostnader	18 245	12 475
	Styrelseomkostnader	3 553	5 479
	Fritids- och trivselkostnader	2 966	0
	Studieverksamhet	14 006	0
	Förvaltningsarvode	127 959	125 204
	Administration	18 978	6 783
	Korttidsinventarier	28 445	5 214
	Konsultarvode	20 222	61 413
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 820	6 720
	Övriga driftskostnader	0	20 000
		293 957	282 746
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	182 297	102 996
	Löner	0	11 429
	Sociala kostnader	30 978	27 916
		213 274	142 341
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	664 757	665 042
	Förbättringar	19 140	19 116
	Markanläggning	5 200	5 200
		689 097	689 358

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 075 238	79 075 238
	Utgående anskaffningsvärde	79 075 238	79 075 238
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 893 556	-17 204 198
	Årets avskrivningar enligt plan	-689 097	-689 358
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 582 653	-17 893 556
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 492 585	61 181 682
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 717 000	60 717 000
	Taxeringsvärde mark	24 690 000	24 690 000
		85 407 000	85 407 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 000 000	84 000 000
	Lokaler	1 407 000	1 407 000
		85 407 000	85 407 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	16 188	16 168
	Klientmedel hos SBC	1 310 573	1 953 098
	Fordringar	0	4 537
	Fordringar kreditfakturor	410	0
	Räntekonto hos SBC	31	1 050 211
		1 327 201	3 024 015
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna ränteintäkter	2 083	0
	Förutbetalad kostnad tomträttsavgäld	137 500	0
		139 583	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 611 814	3 671 114
	Reservering enligt stadgar	500 000	940 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-222 646	0
	Vid årets slut	4 889 168	4 611 814

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
Nordea	0,890 %	13 397 540	13 682 592	2023-11-15
Handelsbanken	1,460 %	4 558 064	4 615 088	2024-01-30
Handelsbanken	1,490 %	11 550 000	11 750 000	2027-09-01
Nordea	0,796 %	13 100 000	13 100 000	2026-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut	42 605 604	43 147 680	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-13 654 564	-12 291 806	
		28 951 040	30 855 874	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 000 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ei	26 296	0
	Arvoden	130 000	59 499
	Sociala avgifter	45 071	24 000
	Ränta	40 596	31 473
	Avgifter och hyror	0	442 311
	Tomträtt	0	372 200
	Förutbetalda avgifter SBC Hemma	456 595	0
		698 558	929 483

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Installation av nya routrar i lägenheterna.

Styrelsens underskrifter

Varberg den 20 / 4 - 2023



Stig Augustsson
Ordförande

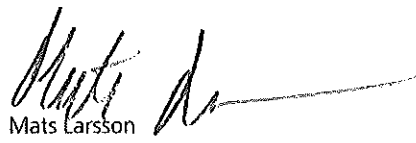

Birgitta Andersson
Ledamot


Ulf Bergstrand
Ledamot


Lennart Folkeson
Ledamot

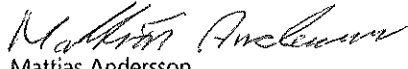

Vidar Hammersland
Ledamot


Ing-Mari Janzon
Ledamot


Mats Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 - 2023

Varbergs Revisionsbyrå AB


Mattias Andersson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Kurortsparken
Org.nr 716408-3995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kurortsparken för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 Kurortsparken för räkenskapsåret 2022 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.

HT

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.

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 20 april 2023

Varbergs Revisionsbyrå AB



Mattias Andersson
Auktoriserad revisor