

ÅRSREDOVISNING

Brf Kurortsparken

769618-3081

Räkenskapsåret

2023-07-01 – 2024-06-30



brfekonomen
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

 [SyejN-ZFWke-HJbs4WZY-1I](#)



Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter.....	21

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

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

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

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

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.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kurortsparken, 769618-3081 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Nynäshamns kommun.

Bostadsrättsföreningen bildades 2008. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-23.

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

Fastighetsfakta

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna och har därigenom en fullvärdesförsäkring av fastigheterna. Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring är ett samarbete mellan Bostadsrätterna och försäkringsmäklare Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsbolag är Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Trehörningen 22	2012	Grevgatan 20 D, E och F, Oskarsgatan 7	Nynäshamn
Lunden 4	2012	Trädgårdsgatan	Nynäshamn

Gemensamhetsanläggningar (GA)

Gemensamhetsanläggning	Andel (%)	Ändamål
GA 1	35	Park, grönområde, gångväg och belysning
GA 2	26	Carport, utrymme för sophantering
GA 3	65	Väg, gångbana

Gemensamhetsanläggningarna sköts genom delägarförvaltning.

Byggnad och ytor

På fastigheterna finns tre bostadsbyggnader, portvaktsstugan (1 lgh), parkgården (6 lgh) och huvudbyggnaden (46 lgh). På föreningens fastigheter finns även fyra garagelängor med 48 garageplatser, 4 carportsplatser, 12 parkeringsplatser samt 6 gästparkeringar.



Byggnadernas totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
5 271 m ²	420 m ²	5 691 m ²	18 591 m ²

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
16 st	23 st	2 st	7 st	5 st

Alla lägenheter har balkong, altan eller uteplats.

Gemensamhetslokaler

I fastigheten finns gemensamhetslokaler för medlemmar med en gästlägenhet, en gemensamhetslokal och SPA-anläggning. Spa-anläggningen har bubbelpool, bastu, omklädningsrum samt en stor terrass vänd mot parken.

Garage

På föreningens fastighet finns även fyra garagelängor med 48 garageplatser, 4 carportsplatser, 12 parkeringsplatser samt 6 gästplatser.

Lokaler

Föreningen upplåter fyra lokaler med hyresrätt.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Skönhetsvård	32 m ²	2026-08-31
Yoga	40,8 m ²	2024-10-31
Skönhetsvård	24,9 m ²	2026-06-30
Skönhetsvård	21,8 m ²	2027-05-31
Garage	635 m ²	
Totalt	755 m²	

Utfört underhåll	År
Plåtskoning entrédörrar	2020
Radonmätning	2020
Algsanering av fasad	2021
Kabelbyte hiss Grevgatan 20F	2021
El-bilsladdning	2022
Förbättringsmålning	2022
Led-belysning i parken	2023
Brytskydd på entrédörrarna 20F	2023
Ledbelysning i trapphusen, förråd, källargångar och garage	2024
Vajerbyte stora hissen Grevgatan 20F	2024
OVK och Ventilationsrensning	2024
Stamspolning	2024
Slipning och ytbehandling av Entrédörrar Grevgatan 20F och 20D	2024



Reparation av putsskador på fasad 2024

Planerat underhåll

År

Energideklaration	Utfört hösten 2024
Byte mjukfogar plan 1 och arkader	Utfört hösten 2024
Montering värmepåsar SPA	Utfört hösten 2024

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan innehåller utbyte av komponenter enligt komponentredovisningen i föreningens balansräkning samt ytterligare åtgärder som identifierats efter komponentredovisningen infördes. Vi har därutöver valt att i samband med underhållsplanen följa upp skötsel- och tillsynsåtgärder som görs löpande, årligen eller vid behov. Syftet med denna del är att få information till den egentliga underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen inför kommande års budgetarbete. Uppdatering avser att identifiera eventuella nya åtgärder, ompröva tidpunkter för åtgärder och behov av kostnadsuppskattningar.

Avsättning till yttre underhållsfond görs inte detta år eftersom avskrivningarna är större än den beräknade avsättningen enligt stadgarna.

Förvaltningsavtal

Föreningen har drifts- och skötselavtal med CJ Byggtjänst AB. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, städning, trädgårdsskötsel samt snöröjning. Avtalet gäller t o m den 30 april 2025

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Brf Ekonomen i Stockholm AB. Avtalet gäller t o m den 30 juni 2023 och är förlängt t o m den 30 juni 2025.

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för fastighetsjour/bevakning, hissar, el, värme, sophertering, m.m.

Medlemsinformation

Föreningen hade 93 (fg. år 89) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 10 (fg. år 5) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 29 november 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Ewa Carlenfors
Per-Erik Waller

Ordförande
Ledamot



Björn Christensen	Ledamot
Lars Mårtensson	Ledamot
Jonas Winlöf	Ledamot
Mildred Jonsson	Ledamot

Ewa Pettersson	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsearbete

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ronja Persson, Parameter Revision AB	Auktoriserad revisor
Mikael Granlund	Internrevisor

Valberedning

Jan Höglund
Berith Eriksen
Karin Hellqvist

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024/2025 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 10 % fr.o.m. 2024-07-01 (fg. år 9,2 % höjning).

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 893 kr per kvm.

Individuell mätning för hushållsel och varmvatten

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i respektive kvartal. Vid överlåtelse är det upp till säljare och köpare att reglera upplupna avgifter för individuellt uppmätta förbrukningar.

Priset för el räknas om kvartalsvis för att motsvara genomsnittskostnaden för föreningen.



Föreningens ekonomi

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhållsåtgärder på fastigheten och amortering på lån.

En fortsatt god ekonomi är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere.

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens stadgar har uppdaterats och förslaget för de nya stadgarna röstades igenom på den ordinarie årsstämman den 29 november 2023 och på en andra extrastämma den 24 april 2024. Uppdatering gjordes pga lagändringar i bostadsrättslagen.

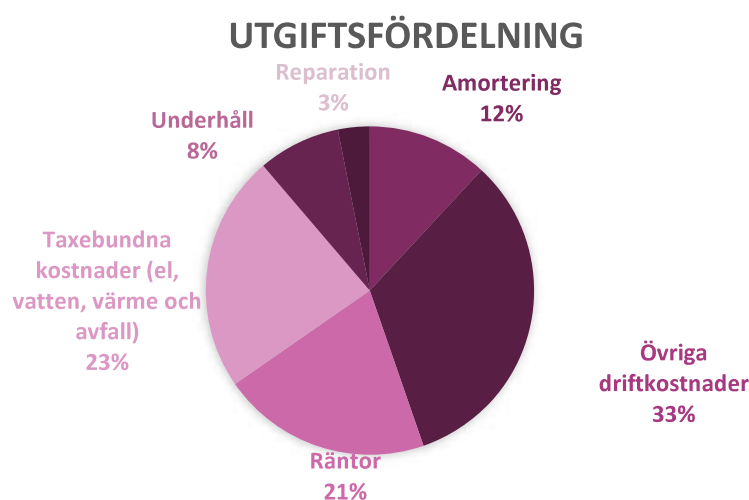
Under året har föreningen haft två gemensamma städdagar, en på hösten och en på våren. I och med att medlemmarna bidrar med arbetsinsatser så kan föreningen hålla nere en del av föreningens utgifter.

I augusti så hade föreningen besök av Energi- och klimatrådgivare från kommunen. Detta resulterade i en rapport med förslag på förbättringsområden och enkla åtgärder för att få ner föreningens kostnader för el och värme. Exempel på åtgärder som gjorts är att hissarna inte går ner till -1 efter varje resa och att trapphusen fått rörelsesyrd led-beslysning.

Föreningen har gjort en brandsöversyn i gemensamhetsutrymmen.

Offerter gällande solceller har tagits in och en utvärdering pågår om kostnad kontra lönsamhet. Från september så har det anordnats fikaträffar för medlemmarna i gemensamhetslokalen på onsdagar en gång i månaden.

Föreningen har gjort en extraamortering av fastighetslånen med 1,0 MKr.





Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande till framtida underhåll, kr/m ²	125	88	123	227
Årsavgifter, kr/m ² bostadsrätter	893	800	747	747
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %	76,7	77,6	80,8	75,5
Energikostnad, kr/m ²	257	227	211	175
Skuldsättning, kr/m ² bostadsrätt	12 400	12 590	12 666	12 666
Skuldsättning, kr/m ²	10 846	11 012	11 079	11 079
Räntekänslighet, %	14,09	15,74	16,95	16,95
Nettoomsättning, tkr	5 876	5 352	4 821	4 781
Soliditet %	69	68	68	68

Kr/m² avser total yta (bostadsrätter och hyresrätter).

Yta bostadsrätter	Yta hyresrätt	Total yta
5 271 m ²	755 m ²	6 026 m ²

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

Årsavgift kr/m² bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Exklusive kostnaden för individuellt uppmätta förbrukningar.

Årshyra, kr/m² hyresrätt lokaler

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med hyresrätt.

Exklusive kostnaden för individuellt uppmätta förbrukningar.

Energikostnad kr/m²

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Exklusive kostnaden för uppmätta förbrukningar.

Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna. Exklusive uppmätta förbrukningar.

Skuldsättning kr/m² bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning kr/m²

Räntebärande skulder dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet, %

Räntebärande skulder dividerat med årets intäkter från årsavgifter.

Beskriver hur många % årsavgifterna behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 %. räntor kan påverka årsavgifterna.

Nettoomsättning

Årsavgifter samt övriga hyresintäkter inklusive uppmätta förbrukningar.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

Upplysning om förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 63 tkr.

Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen höjt avgifterna 2024-07-01.



Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets början	143 767 052	3 751 717	309 627	147 828 396
Avsättning till yttre underhållsfond		309 627	-309 627	-
Årets resultat			-305 747	-305 747
Belopp vid årets slut	143 767 052	4 061 344	-305 747	147 522 649

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	4 061 344
Årets resultat	-305 747
Totalt	3 755 597
disponeras för	
balanseras i ny räkning	3 755 597
Summa	3 755 597

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 875 523	5 351 060
Övriga rörelseintäkter	3	265 349	81 895
Summa rörelseintäkter		6 140 872	5 432 955
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 291 940	-3 171 518
Underhåll	5	-682 336	-100 000
Övriga externa kostnader	6	-293 819	-260 485
Personalkostnader	7	-67 186	-67 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-375 050	-223 371
Summa rörelsekostnader		-4 710 331	-3 822 906
Rörelseresultat		1 430 541	1 610 049
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar		-	-53 844
Ränteintäkter och liknande resultatposter		154 091	56 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 890 379	-1 303 256
Summa finansiella poster		-1 736 288	-1 300 422
Resultat efter finansiella poster		-305 747	309 627
Årets resultat		-305 747	309 627



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	209 723 615	210 040 163
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	607 354	665 856
Inventarier, verktyg och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggning	12	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		210 330 969	210 706 019
Summa anläggningstillgångar		210 330 969	210 706 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		497 044	70 104
Övriga fordringar		64 913	37 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	270 984	189 705
Summa kortfristiga fordringar		832 941	297 600
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 081 436	-
Summa kortfristiga placeringar		2 081 436	-
Kassa och bank			
Kassa och bank		963 853	4 238 856
Summa kassa och bank		963 853	4 238 856
Summa omsättningstillgångar		3 878 230	4 536 456
SUMMA TILLGÅNGAR		214 209 199	215 242 475



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 767 052	143 767 052
Summa bundet eget kapital		143 767 052	143 767 052
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		4 061 344	3 751 717
Årets resultat		-305 747	309 627
Summa ansamlad förlust		3 755 597	4 061 344
Summa eget kapital		147 522 649	147 828 396
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	14	10 000 000	66 360 875
Summa långfristiga skulder		10 000 000	66 360 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15	55 360 875	0
Förskott från kunder		240	7 743
Leverantörsskulder		351 055	276 919
Skatteskulder		53 852	53 201
Övriga kortfristiga skulder		32 024	21 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	888 504	693 662
Summa kortfristiga skulder		56 686 550	1 053 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 209 199	215 242 475



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 430 541	1 610 049
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	375 050	223 371
	1 805 591	1 833 420
Erhållen ränta	154 091	2 834
Erlagd ränta	-1 890 379	-1 303 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 303	532 998
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-535 341	-2 024
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	272 471	49 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-193 567	580 226
Investeringsverksamheten		
Avyttring av dotterbolag		82 144
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-42 077
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	40 067
Finansieringsverksamheten		
Kortfristig placering	-2 081 436	-
Amortering av lån	-1 000 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 081 436	-400 000
Årets kassaflöde	-3 275 003	220 293
Likvida medel vid årets början	4 238 856	4 018 563
Likvida medel vid årets slut	963 853	4 238 856



Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), kompletterad med BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentavskrivningar för föreningens byggnad

Bakgrund och målsättning med avskrivningarna

Föreningens långsiktiga mål med vald metod för avskrivningarna är att de årsavgifter som styrelsen har beslutat om och i framtiden kommer att besluta om ska täcka föreningens samtliga kostnader inklusive avskrivningar. Huvudmålet på lång sikt är att föreningens årsavgifter, ska vara rimligt jämnt fördelade över tid, i syfte att skapa en rättvis fördelning mellan dagens och morgondagens medlemmar.

Vald teknik för komponentavskrivningar

Styrelsen gjorde 2014 en fullständig analys av byggnadens olika komponenter och brutit ut byggnadens olika delar i 24 st komponenter. Den beräknade livslängden för dessa komponenter varierar från 15 till 60 år. Anskaffningsvärdet för dessa komponenter har beräknats utifrån underlag som erhållits från byggbolaget som lät uppföra byggnaden. Resterande del av föreningens anskaffningsvärde har ansetts utgöra byggnadens stomme. Byggnadens stomme totala livslängd har beräknats till 200 år.

Den del av framtida underhåll och nyanskaffningar som berör bostadsrättslägenheternas ansvarsområde enligt föreningens stadgar leder inte till någon avskrivning i föreningens räkenskaper. Eftersom avskrivningarna i föreningen syftar till att skapa ett kassaflöde för sparande till föreningens ansvar för framtida underhåll och nyanskaffningar så är det nödvändigt att inte beräkna några avskrivningar på den del som avser bostadsrättsmedlemmarnas ansvarsområde.

Föreningens byggnad är nyuppförd med värdeår 2012. Enligt komponentavskrivningsplanen kommer de första större underhållen och nyanskaffningarna att infalla först om ca 15 år. Därför har styrelsen beslutat att ackumulera kapital genom avskrivningar på en lägre nivå de 15 första åren för att därefter anpassa avskrivningstakten till en nivå som löpande täcker de utökade behoven av återinvesteringar i fastigheten i enlighet med komponentavskrivningsplanen.

Den valda tekniken för komponentavskrivningar kommer i praktiken att vara en form av finansieringsplan för föreningens långsiktiga underhållsbehov och nyanskaffningsbehov på mycket lång sikt.



I enlighet med FAR Red U 13 (Föreningen Auktoriserade Revisorers Redovisnings Uttalande nr 13) Övergång till komponentmetod-fastigheter, kommer denna plan under åren revideras då de utbrutna komponenterna succesivt byts ut. Dvs "budgeterat" utfall kommer att korrigeras med "verkligt" utfall enligt föreningens komponentavskrivningsplan.

Komponentavskrivningsplanen användes första gången vid Årsbokslutet 2014-06-30.

Byggnader avskrivs enligt Komponentavskrivningsplan.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader

Fönster (utsida)	50
Ytterdörrar (utsida)	50
Skåpsnickerier (Kök och lokaler)	40
Garageportar	40
Vitvaror (kök och lokaler)	15
Tvättstugeutrustning	15
Måleri / ytskikt, väggar och tak, allmänna delar	20
Golv ytskikt, allmänna delar och lokaler	20
Keramiska beläggningar, allmänna delar och SPA	40
Fasadputs	40
Balkonger/ Arkader, ytskikt och räcken	40
Tak / plåtarbeten	40
Mark / grundisolering / dränering	50
Hissar 3 st. gejder och korg	50
Hissar 3 st. maskin	25
Ventilation kanaler	60
Ventilation, fläktaggregat / apparater	25
El, ledningar / kabel / centraler	50
El, apparater / svagström (tele, data)	25
VVS rör, Värme VA VVC	70
VVS porslin, armaturer	25
VVS VVP pumpar	20
Styr Vattenrening poolutrustning	20
Vattenrening, poolutrustning	15
Övrig stomme Föreningens ansvar	200

Resterande anskaffningsvärde (72 % av byggnadens värde) är BR medlemmarnas ansvar

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och tekniska anläggningar	10
Inventarier	5



Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Årsavgifter	4 709 219	4 217 353
Hyror, lokaler	137 877	131 374
Hyror, garage- och parkeringsplatser	525 300	509 840
Hyror, övriga objekt	15 408	11 910
Individuellt uppmätta förbrukningar	509 769	485 228
	5 897 573	5 355 705
Hyresbortfall, p-platser	-22 050	-4 645
Summa	5 875 523	5 351 060

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Bokning SPA, Gästlägenhet, Kajutan	63 550	69 100
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 154	4 348
Erhållna statliga bidrag, elstöd	172 699	-
Övriga externa intäkter	8 946	8 447
Summa	265 349	81 895

Not 4 Driftkostnader

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Fastighetskötsel, snöröjning, städning	694 110	652 726
Parskötsel, GA1	73 941	90 246
Hisskostnader	89 654	21 094
Övriga fastighetstjänster	43 625	13 920
Reparationer	262 925	236 453
Fastighetsel	703 270	894 264
Fjärrvärme	856 715	652 728
Vatten	325 444	352 724
Avfallshantering	82 719	72 179
Försäkringspremie	75 265	66 093
Kostnader för Spa, gästlgh och Kajutan	22 188	52 752
Fastighetskatt	27 045	26 807
Övriga kostnader	35 039	39 532
	3 291 940	3 171 518



Not 5 Underhåll

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
SPA	22 424	-
OVK	72 406	-
Byte av sensorer och armaturer	334 821	-
Hissar	252 685	-
Fasader	-	100 000
Summa	682 336	100 000

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Förvaltningskostnader	164 718	182 381
Övriga externa kostnader	129 101	78 104
Summa	293 819	260 485

Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Byggnader	316 548	180 000
Maskiner och inventarier	58 502	43 371
Summa	375 050	223 371



Not 9 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	211 723 615	211 723 615
Vid årets slut	211 723 615	211 723 615
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 683 452	-1 503 452
-Årets avskrivning	-316 548	-180 000
Vid årets slut	-2 000 000	-1 683 452
Redovisat värde vid årets slut	209 723 615	210 040 163
Varav mark	20 184 787	20 184 787
<i>Taxeringsvärde;</i>		
Byggnader	89 061 000	88 799 000
Mark	20 557 000	20 468 000
Summa taxeringsvärde	109 618 000	109 267 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	967 430	300 353
-Nyanskaffning	-	42 077
-Omklassificering	-	625 000
	967 430	967 430
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-301 574	-258 203
-Årets avskrivning enligt plan	-58 502	-43 371
Vid årets slut	-360 076	-301 574
Redovisat värde vid årets slut	607 354	665 856



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	136 948	136 948
	136 948	136 948
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-136 948	-136 948
Vid årets slut	-136 948	-136 948
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	625 000
-Omklassificering	-	-625 000
	-	-
Vid årets slut	-	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupen intäktsränta	54 268	36 674
Individuellt uppmätta förbrukningar	76 581	38 506
Hisservice	17 094	16 234
Fastighetsförsäkring	67 356	61 794
Ekonomisk förvaltning	26 265	24 575
Övriga förutbetalda kostnader	29 420	11 922
Redovisat värde vid årets slut	270 984	189 705

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

			2024-06-30	2023-06-30
<i>Långivare</i>	<i>Ränta 30 juni</i>	<i>Villkorsändring</i>		
Stadshypotek	4,129%	2025-05-28	22 000 000	-
Nordea	4,222%	2025-06-03	10 000 000	-
Stadshypotek	0,990%	2024-09-30	3 760 875	-
Nordea	4,180%	2025-05-21	19 600 000	-
Stadshypotek			-	-
Redovisat värde vid årets slut			55 360 875	0



Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2024-06-30	2023-06-30
Långgivare	Ränta 30 juni	Villkorsändring		
Stadshypotek	2,810%	2026-06-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek			-	23 000 000
Stadshypotek			-	3 760 875
Nordea			-	10 000 000
Nordea			-	19 600 000
Redovisat värde vid årets slut			10 000 000	66 360 875

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2024-06-30			2023-06-30		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	10 000 000	-	10 000 000	66 360 875	-	66 360 875

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Föraviserade avgifter och hyror	502 374	457 922
Upplupna räntekostnader	192 634	111 709
Revision	30 000	20 000
El	40 154	45 481
Fjärrvärme	40 807	28 114
Städning	7 188	0
Fastighetskötsel	63 715	24 123
Övriga upplupna kostnader	11 632	6 313
Redovisat värde vid årets slut	888 504	693 662

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 17 Ställda säkerheter för skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	68 450 000	68 450 000
	68 450 000	68 450 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024/2025 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 10 % fr.o.m. 2024-07-01 (fg. år 9,2 % höjning).



Underskrifter

Nynäshamn, den dag som framgår av de digitala signaturerna.

Ewa Carlenfors
Ordförande

Per-Erik Waller

Jonas Winlöf

Björn Christensen

Lars Mårtensson

Milred Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signaturen.

Ronja Persson
Parameter Revision AB

Mikael Granlund
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.11.2024 12:26

SENT BY OWNER:
Ronja Persson • 06.11.2024 15:46

DOCUMENT ID:
HJbs4WZY-1l

ENVELOPE ID:
SyejN-ZFWke-HJbs4WZY-1l

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Kurortsparken 2023-2024 .pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EWA CARLENFORS	Signed Authenticated	06.11.2024 16:43 06.11.2024 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/21)
2. LARS MÅRTENSSON	Signed Authenticated	06.11.2024 17:18 06.11.2024 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/09/17)
3. Per Jonas Filip Winlöf	Signed Authenticated	06.11.2024 18:51 06.11.2024 18:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/29)
4 . PER-ERIK WALLER	Signed Authenticated	06.11.2024 20:22 06.11.2024 20:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/02)
5. MILDRED JONSSON	Signed Authenticated	07.11.2024 10:11 07.11.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/13)
6. BJÖRN CHRISTENSEN	Signed Authenticated	07.11.2024 10:23 07.11.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/21)
7. Ronja Kristina Persson	Signed Authenticated	07.11.2024 11:18 07.11.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/17)
8. Gunnar Mikael Granlund	Signed Authenticated	07.11.2024 12:26 07.11.2024 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/22)

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed