



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell med säte i Kalmar org.nr. 732000-1030 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Strandbo 1		1972
Totalt 1 objekt		

Fastigheten Borgholm Strandbo 1 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	4037
1	lokaler (hyresrätt)	92
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1063
Totalt 50 objekt		5192

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 11 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Åke Axelsson	Ordförande	2021-01-01	
Björn Nielsén	Ledamot	2021-01-01	
Wolf Olofsson	Ledamot	2021-01-01	
Käthe Brusquini	Ledamot	2021-01-01	
Catarina Forsman	Ledamot, avliden	2021-01-01	2022-03-03
Thomas Petersson	Ledamot	2021-01-01	
Christian Mörkstedt	Suppleant	2021-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Petersson och Björn Nielsén

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Björn Nielsén, Wolf Olofsson, Sven Åke Axelsson.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Per-Erik Gillberg med Afrodita Cristea som suppleant, från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Robert Lindqvist (sammanställande) och Tomas Forsman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-05. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +3%.

Under 2021 fattades beslut att från årsskiftet 2022 övergå till totalhyra, alltså inte debitera kostnader för värme och el separat, eftersom föreningen ändå inte har individuell avläsning av lägenheterna. Årsavgiften höjdes samtidigt med 1,5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Balkongrenovering
2013	Byte av ytterdörrar samt fönster 3:e våningen mot parkeringen
2014	Byte av yttertak från singel- till sedumtak
2015	Nytt tv-system samt nytt brandlarm
2016	Hissrenovering
2019	Nytt värme- och ventilationssystem
2019	Nytt nyckelsystem
2019	Byte av utfackningsväggar inklusive fönster och dörrar på våning 1, 2 och 3 mot sjösidan
2019	Renovering av badrum och toaletter på våning 1 och 2 mot sjösidan inklusive vissa stambyten
2019	Installation av säkert vatten till kök, badrum och toaletter på våning 1 och 2 mot sjösidan
2021	Byte av utfackningsväggar inklusive fönster och dörrar på våning 1 och 2 mot landsidan
2021	Renovering av badrum och toaletter på våning 3 samt 1 och 2 mot landsidan inklusive vissa stambyten
2021	Installation av säkert vatten till kök, badrum och toaletter på våning 3 samt våning 1 och 2 mot landsidan
2021	Renovering av yttertak över köksdelen
2021-2022	Installation av laddstolpar för elbilar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Lagning av betongskador på fasaden
- Ommålning av fasaden
- Omläggning av befintligt papptak på huvudbyggnaden
- Byte av lägenhetsdörrar på våning 1 och 2
- Renovering av trapphuset

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	260	279	209	157	103
Skuldsättning, kr/kvm	3 409	1 926	1 923	770	770
Räntekänslighet, %	7	4	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	151	98	126	123	123
Driftskostnad, kr/kvm	494	282	307	283	284
Årsavgifter, kr/kvm	484	469	452	442	442
Totala intäkter, kr/kvm	896	686	637	590	576
Nettoomsättning, tkr	3 821	3 561	3 306	3 063	2 991
Resultat efter finansiella poster, tkr	-287	647	258	406	104
Soliditet, %	37	33	18	11	12

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

I energikostnaden ingår även fjärrvärme som faktureras vidare till Strand Hotell.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

I driftskostnaden 2021 ingår reparation av fuktskadat golv. Kostnaden har täckts av försäkringsersättning som då även påverkar nyckeltalet Totala intäkter.

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total bostadsrättsyta

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 425 000	0	0	3 425 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	6 515 009	0	0	6 515 009
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	193 750	0	-172 834	20 916
S:a bundet eget kapital, kr	10 133 759	0	-172 834	9 960 925
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 050 294	565 682	172 834	1 788 810
Årets resultat, kr	565 682	-565 682	-321 226	-321 226
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 615 976	0	-148 392	1 467 584
S:a eget kapital, kr	11 749 735	0	-321 226	11 428 509

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 245 000 kr samt ianspråktagande skett med 417 834 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 615 976
Årets resultat, kr	-321 226
Reservation till underhållsfond, kr	-245 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	417 834
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 467 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 467 584

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 821 322	3 561 398
Övriga rörelseintäkter	Not 3	832 290	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 653 612	3 561 398
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 563 719	-1 466 485
Underhåll enligt plan	Not 5	-417 834	-26 250
Övriga externa kostnader	Not 6	-151 094	-126 093
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-247 829	-274 801
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 251 070	-855 246
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 631 546	-2 748 875
RÖRELSERESULTAT		22 066	812 522
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 534	1 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 830	-166 667
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-309 296	-165 440
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-287 230	647 082
Uppskjuten skatt	Not 9	-33 996	-81 400
ÅRETS RESULTAT		-321 226	565 682

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	27 428 170	19 588 990
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	112 300	525 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>27 540 470</u>	<u>20 113 990</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 540 470</u>	<u>20 113 990</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 998	89 489
Avräkningskonto HSB		227 466	644 547
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	360 416	385 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	269 246	52 838
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>932 126</u>	<u>1 171 895</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	2 100 638	2 380 381
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 100 638</u>	<u>2 380 381</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 032 764</u>	<u>3 552 276</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 573 234</u>	<u>23 666 266</u>

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 425 000	3 425 000
Kapitaltillskott	6 515 009	6 515 009
Fond för yttre underhåll	20 916	193 750
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>9 960 925</u>	<u>10 133 759</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 788 810	1 050 294
Årets resultat	-321 226	565 682
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 467 584</u>	<u>1 615 976</u>
Summa eget kapital	<u>11 428 509</u>	<u>11 749 735</u>
Avsättningar för skatter	188 404	154 408
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>17 200 000</u>	<u>10 000 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>17 200 000</u>	<u>10 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	500 000	0
Leverantörsskulder	525 992	877 191
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 43 660	35 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>686 669</u>	<u>849 019</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 756 321</u>	<u>1 762 123</u>
Summa skulder	<u>18 956 321</u>	<u>11 762 123</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>30 573 234</u>	<u>23 666 266</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 40 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag där inkomstberäkningen sker utifrån de verkliga intäkterna ock kostnaderna. Beskattning sker med 20,6%.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 110 tkr
Förändring jämfört med föregående år	5 110 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	591 164	573 912
Årsavgifter lokaler	1 874 892	1 820 292
Hysesintäkt lokaler	57 852	56 988
Hysesintäkt övrigt	200 000	200 000
Konsumtionsavgift vatten	225 268	225 268
Konsumtionsavgift el	104 072	104 072
Konsumtionsavgift värme	761 012	579 921
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 190	946
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 872	-1
	3 821 322	3 561 398
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	832 290	0
	832 290	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer (inkl försäkringsskada)	-898 176	-84 598
El	-120 837	-110 479
Uppvärmning	-475 273	-298 687
Vatten	-187 129	-98 513
Renhållning	-1 833	-1 424
Bevakningskostnader	0	-5 590
TV, bredband, iptelefoni	-20 483	-30 487
Förvaltningskostnader	-539 501	-521 691
Försäkringar	-87 831	-77 450
Fastighetsskatt	-220 262	-219 722
Övriga driftskostnader	-12 394	-17 844
	-2 563 719	-1 466 485
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-11 588	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-27 727	0
Underhåll installationer	0	-26 250
Underhåll huskropp utvändigt	-378 520	0
	-417 834	-26 250
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 650	-20 040
Övriga förvaltningskostnader	-74 292	-81 788
Kostnader överlåtelse och panter	-1 190	-946
Konsulter	-32 415	-14 543
Förbrukningsinventarier	-1 638	-1 955
Stämma och styrelse	-20 908	-6 821
	-151 094	-126 093

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-158 000	-166 000
Löner för anställda	0	-1 500
Övriga arvoden	-5 600	-2 000
Övriga personalkostnader	-54 098	-73 023
Sociala avgifter	-30 131	-32 278
	<u>-247 829</u>	<u>-274 801</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 251 070	-855 246
	<u>-1 251 070</u>	<u>-855 246</u>
Not 9 UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader byggnader	-33 996	-81 400
	<u>-33 996</u>	<u>-81 400</u>

2021-12-31

2020-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 308 273	22 837 212
Omklassificering, fönster/fasad	2 347 551	4 100 359
Omklassificering, stammar/badrum	6 742 699	3 370 702
Ingående anskaffningsvärde mark	974 400	974 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 372 923	31 282 673

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 693 683	-10 838 437
Årets avskrivningar byggnader	-1 251 070	-855 246
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 944 753	-11 693 683

Utgående redovisat värde**27 428 170** **19 588 990**

Redovisade värden byggnader

26 453 770 18 614 590

Redovisade värden mark

974 400 974 400

Fastighetsbeteckning: Strandbo 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	7 400 000	2 640 000	10 040 000	10 040 000
Lokaler	1973	13 600 000	5 800 000	19 400 000	19 400 000
		21 000 000	8 440 000	29 440 000	29 440 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	10 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 000 000	10 000 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	27 000	233 850
Årets försäljning, utrangering	0	-206 850
Utgående anskaffningsvärden	27 000	27 000

Ingående avskrivningar

-27 000 -233 850

Årets försäljning, utrangering

0 206 850

Utgående avskrivningar

-27 000 -27 000

Utgående redovisat värde**0** **0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2021-12-31	2020-12-31
Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	525 000	90 980
Årets investering	8 677 550	7 905 081
Omklassificering till byggnader och mark fönster/fasad	-2 347 551	-4 100 359
Omklassificering till byggnader och mark, stammar badrum	-6 742 699	-3 370 702
Utgående värde pågående nyanläggningar	112 300	525 000

Pågående nyanläggningar avser installation av laddstolpar. Kostnaden är beräknad till ca 400 000 kr.

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 304	66 030
Årets beräknad skattefordran	138 118	138 658
Momsfordran	203 994	180 333
	360 416	385 021

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	104 563	6 487
Upplupen intäkt el, värme, vatten	70 430	46 351
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 253	0
	269 246	52 838

Not 15 BANK

Virserums Sparbank	2 100 638	2 380 381
	2 100 638	2 380 381

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Virserums Sparbank	2023-03-15	1,79%	2023-12-30	10 000 000	0
Virserums Sparbank	2022-01-21	1,79%	2024-12-30	7 700 000	500 000
				17 700 000	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 200 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år 0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **500 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,79%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 600 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2021-12-31	2020-12-31
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	30 057	23 367
Arbetsgivaravgifter	13 603	12 546
	43 660	35 913
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	18 000
Upplupna sociala avgifter	0	1 838
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 193	53 711
Upplupna räntekostnader	79 208	0
Upplupen revision	20 500	19 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	50 068	294 380
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	455 700	461 290
	686 669	849 019

Borgholm

Digitalt signerad av

Sven Åke Axelsson

Björn Nielsén

Käthe Brusquini

Wolf Olofsson

Thomas Petersson

Min revisionsberättelse har signerats digitalt

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell, org.nr. 732000-1030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN ÅKE AXELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 13:50:14



KÄTHE BRUSQUINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 11:25:34



WOLF OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 10:17:14



THOMAS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 07:43:39



BJÖRN NIELSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 10:56:21



PER GILLBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-18 kl. 14:51:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER GILLBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-18 kl. 14:50:48

