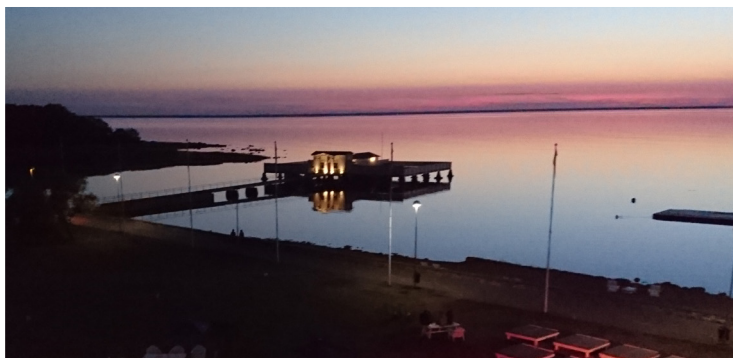




Årsredovisning 2022

Bostadsrättsföreningen
BORGHOLMS VÅNINGS- &
KONFERENSHOTELL

BVK





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell med säte i Borgholm org.nr. 732000-1030 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening 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 registrerades 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 Strandbo 1 i Borgholms kommun 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. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	4037
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1063
1	lokaler (hyresrätt)	92
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	2022-01-01	
Björn Nielsén	Ledamot	2022-01-01	2022-06-15
Wolf Olofsson	Ledamot	2022-01-01	
Käthe Brusquini	Ledamot	2022-01-01	
Catarina Forsman	Ledamot	2022-01-01	2022-03-03
Thomas Petersson	Ledamot	2022-01-01	
Pernilla Hällström	Ledamot	2022-06-15	
Christian Mörkstedt	Suppleant	2022-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sven Åke Axelsson, Wolf Olofsson och Käthe Brusquini.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Björn Nielsén, Wolf Olofsson, Sven Åke Axelsson och Käthe Brusquini.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisor har varit Mohammed Daabas med Carl Fagergren som suppleant, från BoRevision AB valda av föreningen.

Valberedning har varit Björn Nielsén (sammankallande) samt Robert Lindqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-04. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Från och med 2022-01-01 debiteras inte kostnaden för värme, el och vatten separat utan ingår i årsavgiften, de totala avgifterna höjdes samtidigt med 1,5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

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 2022-10-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Balkongrenovering
2013	Byte av ytterdörrar samt fönster våning 3 mot landsidan
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 våning 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
2021-2022	Installation av laddstolpar för elbilar
2022-2023	Lagning av betongskador. Ommålning av fasaden.

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

Årtal	Ändamål
2023-2027	Byte av lägenhetsdörrar våning 1 och 2.
2023-2027	Omläggning av papptak på huvudbyggnaden.
2023-2027	Byte av matta i korridorer våning 1 och 2.
2023-2027	Renovering av trapphuset.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	257	260	279	209	157
Skuldsättning, kr/kvm	3 313	3 409	1 926	1 923	770
Räntekänslighet, %	5	7	4	4	2
Energikostnad, kr/kvm	144	151	98	126	123
Driftskostnad, kr/kvm	342	494	282	307	283
Årsavgifter, kr/kvm	613	484	469	452	442
Totala intäkter, kr/kvm	744	896	686	637	590
Nettoomsättning, tkr	3 861	3 821	3 561	3 306	3 063
Resultat efter finansiella poster, tkr	-392	-287	647	258	406
Soliditet, %	37	37	50	28	45

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.

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).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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 stämman 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	20 916	0	-20 916	0
S:a bundet eget kapital, kr	9 960 925	0	-20 916	9 940 009
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 788 810	-321 226	20 916	1 488 500
Årets resultat, kr	-321 226	321 226	-382 641	-382 641
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 467 584	0	-361 725	1 105 859
S:a eget kapital, kr	11 428 509	0	-382 641	11 045 868

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 916 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	1 467 584
Årets resultat, kr	-382 641
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	320 916
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 105 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 105 859

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 861 498	3 821 322
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	832 290
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 861 498	4 653 612
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 777 113	-2 563 719
Underhåll enligt plan	Not 5	-447 712	-417 834
Övriga externa kostnader	Not 6	-136 890	-151 094
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-217 298	-247 829
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 269 662	-1 251 070
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 848 675	-4 631 546
RÖRELSERESULTAT		12 823	22 066
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 605	2 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 396	-311 830
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-404 791	-309 296
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-391 968	-287 230
Uppskjuten skatt	Not 9	9 327	-33 996
ÅRETS RESULTAT		-382 641	-321 226

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	26 437 385	27 428 170
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	112 300
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>26 437 385</u>	<u>27 540 470</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 437 385</u>	<u>27 540 470</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 015	74 998
Avräkningskonto HSB		874 050	227 466
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	159 546	360 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	192 788	269 246
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 271 399</u>	<u>932 126</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	2 229 934	2 100 638
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 229 934</u>	<u>2 100 638</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 501 333</u>	<u>3 032 764</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 938 718</u>	<u>30 573 234</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
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	0	20 916
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>9 940 009</u>	<u>9 960 925</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 488 500	1 788 810
Årets resultat	-382 641	-321 226
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 105 859</u>	<u>1 467 584</u>
Summa eget kapital	<u>11 045 868</u>	<u>11 428 509</u>
Avsättningar för skatter	179 077	188 404
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>16 800 000</u>	<u>17 200 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>16 800 000</u>	<u>17 200 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	400 000	500 000
Leverantörsskulder	474 845	525 992
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 98 348	43 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>940 580</u>	<u>686 669</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 913 773</u>	<u>1 756 321</u>
Summa skulder	<u>18 713 773</u>	<u>18 956 321</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>29 938 718</u>	<u>30 573 234</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:	15 - 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	5 117 tkr
Förändring jämfört med föregående år	7 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	768 829	591 164
Årsavgifter lokaler	2 358 540	1 874 892
Hysesintäkt lokaler	58 716	57 852
Hysesintäkt övrigt	224 818	200 000
Konsumtionsavgift vatten	0	225 268
Konsumtionsavgift el	34 361	104 072
Konsumtionsavgift värme	396 048	761 012
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	1 190
Övriga fakturerade kostnader	15 568	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 618	5 872
	3 861 498	3 821 322
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	832 290
	0	832 290
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-52 266	-898 176
El	-143 003	-120 837
Uppvärmning	-396 049	-475 273
Vatten	-206 676	-187 129
Renhållning	-2 023	-1 833
Bevakningskostnader	0	0
TV, bredband, iptelefoni	-26 484	-20 483
Obligatoriska besiktningar	-90 750	0
Serviceavtal	-2 531	0
Förvaltningskostnader	-540 356	-539 501
Försäkringar	-96 466	-87 831
Fastighetsskatt	-217 342	-220 262
Övriga driftskostnader	-3 167	-12 394
	-1 777 113	-2 563 719
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-11 588
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-27 727
Underhåll huskropp utvändigt	-369 534	-378 520
Underhåll mark och utemiljö	-78 179	0
	-447 712	-417 834
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 580	-20 650
Övriga förvaltningskostnader	-79 141	-74 292
Kostnader överlåtelse och panter	-1 208	-1 190
Föreningsverksamhet	-1 551	0
Konsulter	-13 924	-32 415
Förbrukningsinventarier	-1 508	-1 638
Stämma och styrelse	-17 978	-20 908
	-136 890	-151 094

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-147 600	-158 000
Övriga arvoden	-1 900	-5 600
Övriga personalkostnader	-37 767	-54 098
Sociala avgifter	-30 030	-30 131
	<u>-217 298</u>	<u>-247 829</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	<u>-1 269 662</u>	<u>-1 251 070</u>
	<u>-1 269 662</u>	<u>-1 251 070</u>
Not 9 UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader byggnader	<u>9 327</u>	<u>-33 996</u>
	<u>9 327</u>	<u>-33 996</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 398 523	30 308 273
Omklassificering, laddstolpar	278 877	0
Omklassificering, fönster/fasad	0	2 347 551
Omklassificering, stammar/badrum	0	6 742 699
Ingående anskaffningsvärde mark	974 400	974 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 651 800	40 372 923

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 944 753	-11 693 683
Årets avskrivningar byggnader	-1 269 662	-1 251 070
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 214 415	-12 944 753

Utgående redovisat värde

26 437 385 27 428 170

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark

25 462 985 26 453 770
974 400 974 400**Fastighetsbeteckning:** Strandbo 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	8 200 000	2 508 000	10 708 000	10 040 000
Lokaler	1973	13 800 000	5 200 000	19 000 000	19 400 000
		22 000 000	7 708 000	29 708 000	29 440 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden 27 000 27 000
Utgående anskaffningsvärden 27 000 27 000

Ingående avskrivningar -27 000 -27 000
Utgående avskrivningar -27 000 -27 000

Utgående redovisat värde

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	112 300	525 000			
Årets investering	166 577	8 677 550			
Omklassificering till byggnader och mark, laddstolpar	-278 877	0			
Omklassificering till byggnader och mark, fönster/fasad	0	-2 347 551			
Omklassificering till byggnader och mark, stammar badrum	0	-6 742 699			
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	112 300			
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	18 508	18 304			
Årets beräknade skattefordran	141 038	138 118			
Momsfordran	0	203 994			
	159 546	360 416			
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	118 152	104 563			
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	8 167	0			
Upplupen intäkt el, värme, vatten	66 469	70 430			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	94 253			
	192 788	269 246			
Not 15 BANK					
Virserums Sparbank	2 229 934	2 100 638			
	2 229 934	2 100 638			
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Virserums Sparbank	2023-03-15	4,04%	2023-03-15	10 000 000	0
Virserums Sparbank	2023-01-21	3,74%	2023-04-21	7 200 000	400 000
				17 200 000	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 800 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					400 000
Lån med slutförfallodag inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					400 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,91%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 200 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	51 796	0
Personalens källskatt	29 676	30 057
Arbetsgivaravgifter	16 876	13 603
	<u>98 348</u>	<u>43 660</u>
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	79 885	81 193
Upplupna räntekostnader	4 375	79 208
Upplupen revision	21 500	20 500
Upplupen fastighetsförvaltning	43 474	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	335 646	50 068
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	455 700	455 700
	<u>940 580</u>	<u>686 669</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Käthe Brusquini

Pernilla Hällström

Sven Åke Axelsson

Thomas Petersson

Wolf Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mohammed Daabas
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 2022-12-31.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Borgholm

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-05 kl. 07:09:31



KÄTHE BRUSQUINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 19:46:26



WOLF OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 08:40:29



THOMAS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 08:17:32



PERNILLA HÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 07:31:07



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 09:10:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 09:10:42



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.