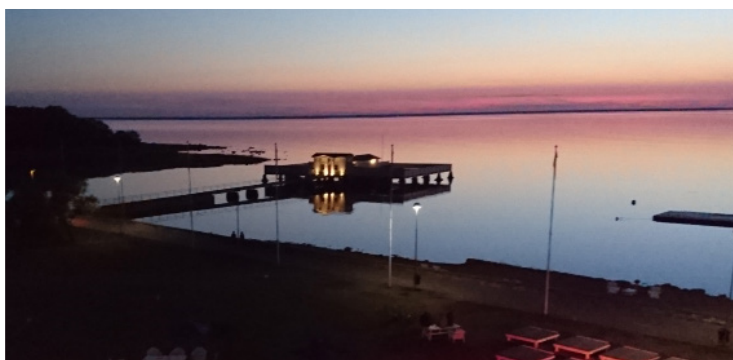




Årsredovisning 2023

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 2023.

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 registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-18.

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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

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	2023-01-01	
Wolf Olofsson	Ledamot	2023-01-01	
Käthe Brusquini	Ledamot	2023-01-01	2023-12-02
Thomas Petersson	Ledamot	2023-01-01	
Pernilla Hällström	Ledamot	2023-01-01	
Ann-Marie Schwabegger	Ledamot	2023-12-02	
Christian Mörkstedt	Suppleant	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven Åke Axelsson och Wolf Olofsson samt suppleanten Christian Mörkstedt.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Wolf Olofsson, Sven Åke Axelsson och Pernilla Hällström, två i förening.

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

Valberedning har varit Björn Nielsén (ordförande) och Robert Lindqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10. På stämman deltog 15 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-02 då Ann-Marie Schwabegger valdes till ledamot efter Käthe Brusquini som av sagt sig uppdraget. Vid den extra stämman konfirmerades även den stadgeändring som enhälligt beslutats vid den ordinarie föreningsstämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-10-02.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder. Detta påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden då budgeten för 2024 efter en höjning med 6,5% är i balans.

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.
2023	Betongarbeten på fyra altaner på grund av fuktskador

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

Årtal	Ändamål
2024	Fortsatta betongarbeten på fyra altaner
2024-2027	Byte av lägenhetsdörrar våning 1 och 2.
2024-2027	Omläggning av papptak på huvudbyggnaden.
2024-2027	Byte av matta i korridorer våning 1 och 2.
2024-2027	Renovering av trapphuset.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	246	257	260	279	209
Skuldsättning, kr/kvm	3 236	3 313	3 409	1 926	1 923
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 294	3 373	3 471	1 961	1 958
Räntekänslighet, %	5	5	7	4	4
Energikostnad, kr/kvm	167	144	151	98	126
Årsavgifter, kr/kvm	675	613	484	469	452
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	81	53	67	70
Totala intäkter, kr/kvm	837	744	896	686	637
Nettoomsättning, tkr	4 296	3 861	3 821	3 561	3 306
Resultat efter finansiella poster, tkr	-897	-392	-287	647	258
Soliditet, %	36	37	37	50	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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
S:a bundet eget kapital, kr	9 940 009	0	0	9 940 009
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 488 500	-382 641	0	1 105 859
Årets resultat, kr	-382 641	382 641	-890 024	-890 023
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 105 859	0	-890 024	215 836
S:a eget kapital, kr	11 045 868	0	-890 024	10 155 845

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 000 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	1 105 859
Årets resultat, kr	-890 024
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	215 835

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	215 835

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 296 496	3 861 499
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 895	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 347 391	3 861 499
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 932 481	-1 777 113
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 096 638	-447 712
Övriga externa kostnader	Not 6	-149 952	-136 890
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-188 141	-217 298
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 119 404	-1 269 662
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 486 616	-3 848 675
RÖRELSERESULTAT		-139 225	12 823
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		38 365	3 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-796 439	-408 396
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-758 074	-404 791
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-897 299	-391 968
Uppskjuten skatt	Not 9	7 275	9 327
ÅRETS RESULTAT		-890 023	-382 641

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 317 981	26 437 385
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>25 317 981</u>	<u>26 437 385</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 317 981</u>	<u>26 437 385</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		185 835	45 015
Avräkningskonto HSB		355 628	874 050
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	20 624	159 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	130 534	192 788
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>692 621</u>	<u>1 271 399</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 241 191	2 229 934
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 241 191</u>	<u>2 229 934</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 933 812</u>	<u>3 501 333</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 251 793</u>	<u>29 938 718</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
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
Summa bundet eget kapital	9 940 009	9 940 009
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 105 859	1 488 500
Årets resultat	-890 023	-382 641
Summa fritt eget kapital	215 836	1 105 859
Summa eget kapital	10 155 845	11 045 868
Avsättningar för skatter	171 802	179 077
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Summa långfristiga skulder	0	16 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	16 800 000	400 000
Leverantörsskulder	549 521	474 845
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	571 895
Summa kortfristiga skulder	17 924 146	1 913 773
Summa skulder	17 924 146	18 713 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 251 793	29 938 718

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-139 225	12 823
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 119 404	1 269 662
	<u>980 179</u>	<u>1 282 485</u>
Erhållen ränta	38 366	3 605
Erlagd ränta	-799 412	-482 779
Övriga poster	-360	-450
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>218 773</u>	<u>802 861</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	60 355	307 311
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-386 294	332 285
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-107 166</u>	<u>1 442 457</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-166 577
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-166 577</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-400 000	-500 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-400 000</u>	<u>-500 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-507 166	775 880
Likvida medel vid årets början	3 103 985	2 328 104
Likvida medel vid årets slut	<u>2 596 819</u>	<u>3 103 985</u>
	-507 166	775 880

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 och kostnaderna. Beskattning sker med 20,6%.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 994 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-123 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	845 724	768 829
Årsavgifter lokaler*	2 594 436	2 358 540
Hysesintäkt lokaler	59 592	58 716
Hysesintäkt övrigt	251 082	224 818
Konsumtionsavgift el	42 728	34 361
Konsumtionsavgift värme	499 310	396 048
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 313	0
Övriga fakturerade kostnader	2 311	15 568
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	4 619
	4 296 496	3 861 499
* I årsavgiften ingår el, värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	50 895	0
	50 895	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-154 367	-52 266
El	-134 954	-143 003
Uppvärmning	-500 028	-396 049
Vatten	-232 050	-206 676
Renhållning	-2 188	-2 023
TV, bredband, iptelefoni	-35 431	-26 484
Obligatoriska besiktningar	-6 771	-90 750
Serviceavtal	-2 410	-2 531
Förvaltningskostnader	-531 989	-540 356
Försäkringar	-108 980	-96 466
Fastighetsskatt	-218 602	-217 342
Övriga driftskostnader	-4 710	-3 167
	-1 932 481	-1 777 113
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-3 776	0
Underhåll installationer	-86 583	0
Underhåll huskropp utvändigt	-1 006 280	-369 534
Underhåll mark och utemiljö	0	-78 179
	-1 096 638	-447 712
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 800	-21 580
Övriga förvaltningskostnader	-90 461	-79 141
Kostnader överlåtelse och panter	-1 544	-1 208
Föreningsverksamhet	0	-1 551
Konsulter	-4 568	-13 924
Förbrukningsinventarier	-1 725	-1 508
Stämman och styrelse	-29 855	-17 978
	-149 952	-136 890

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-126 590	-147 600
Löner för anställda	-750	0
Övriga arvoden	-2 000	-1 900
Övriga personalkostnader	-32 525	-37 767
Sociala avgifter	-26 276	-30 030
	-188 141	-217 298
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 119 404	-1 269 662
	-1 119 404	-1 269 662
Not 9 UPPSKJUTEN SKATT		
Förändring av uppskjuten skatt	7 275	9 327
	7 275	9 327

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 677 400	39 398 523
Årets investering byggnader	0	278 877
Ingående anskaffningsvärde mark	974 400	974 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 651 800	40 651 800

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 214 415	-12 944 753
Årets avskrivningar byggnader	-1 119 404	-1 269 662
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 333 819	-14 214 415

Utgående redovisat värde

25 317 981

26 437 385

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark

24 343 581

25 462 985

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	10 708 000
Lokaler	1973	13 800 000	5 200 000	19 000 000	19 000 000
		22 000 000	7 708 000	29 708 000	29 708 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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.

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 571	18 508
Årets beräknade skattefordran	0	141 038
Mervärdeskatt	2 053	0
	20 624	159 546

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	125 276	118 152
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	8 167
Upplupen intäkt el, värme, vatten	5 258	66 469
	130 534	192 788

Not 14 BANK

Virserums Sparbank	2 241 191	2 229 934
	2 241 191	2 229 934

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Virserums Sparbank	5,34%	2024-03-15	10 000 000	0
Virserums Sparbank	5,34%	2024-04-21	6 800 000	400 000
			16 800 000	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 16 800 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 800 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 5,34%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 800 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	51 796
Personalens källskatt	1 916	29 676
Arbetsgivaravgifter	814	16 876
	2 730	98 348

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	62 890	0
Upplupna sociala avgifter	10 973	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	82 225	79 885
Upplupna räntekostnader	1 042	4 375
Upplupen revision	22 300	21 500
Upplupen fastighetsförvaltning	43 474	43 474
Förutbetalda årsavgifter och hyror	242 291	335 646
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 700	455 700
	571 895	940 580

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ann-Marie Schwabegger

Pernilla Hällström

Sven Åke Axelsson

Thomas Petersson

Wolf Olofsson

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

Carl Fagergren
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2023-01-01-2023-12-31 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-16 kl. 12:37:03



WOLF OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 17:47:52



THOMAS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:02:15



PERNILLA HÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:21:35



ANN-MARIE SCHWABEGGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 12:33:11



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:56:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:56:31



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.