



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsförening Badpensionat Öland



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Badpensionat Öland med säte i Mörbylånga Kommun org.nr. 769638-9365 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett bostadsrättsföretag 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Mörbylånga kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörbylånga 11:37		2021

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Mörbylånga 11:37 i Mörbylånga Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	894
Totalt 16 objekt		894

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kerstin Herneflod	Ordförande	2022-05-28	
Jan Berglund	Ledamot	2022-05-28	
Gunlög Agdell	Ledamot	2022-05-28	
Thomas Herneflod	Ledamot	2022-05-28	2022-11-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Herneflod, Jan Berglund och Gunlög Agdell.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Herneflod, Kerstin Herneflod, Jan Berglund, Gunlög Agdell.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Yngve Liljegren vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-28. På stämman deltog 13 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med den ekonomiska planen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	28	12	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 307	9 402	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	27	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	299	116	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	517	280	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	726	726	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	831	370	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	701	331	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-212	-66	0	0	0
Soliditet, %	62	62	0	0	0

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: Föreningen använder individuell mätning (IMD) av el.

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: Föreningen använder individuell mätning (IMD) av el.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 326 000	0	0	14 326 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	142 000	0	35 760	177 760
S:a bundet eget kapital, kr	14 468 000	0	35 760	14 503 760
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	-66 499	-35 760	-102 259
Årets resultat, kr	-66 499	66 499	-212 365	-212 365
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-66 499	0	-248 125	-314 624
S:a eget kapital, kr	14 401 501	0	-212 365	14 189 136

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 760 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-66 499
Årets resultat, kr	-212 365
Reservation till underhållsfond, kr	-35 760
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-314 624

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-314 624

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	700 994	330 646
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 969	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		742 963	330 646
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-462 256	-250 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 911	-16 362
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-237 713	-77 098
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-783 879	-343 649
RÖRELSERESULTAT		-40 917	-13 003
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 448	-53 496
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-171 448	-53 496
ÅRETS RESULTAT		-212 365	-66 499

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 594 564	22 832 277
Summa materiella anläggningstillgångar		22 594 564	22 832 277
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		22 619 564	22 857 277
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	400
Avräkningskonto HSB		228 357	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	0	3 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	20 265	12 290
Summa kortfristiga fordringar		248 622	15 949
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	0	254 782
Summa kassa och bank		0	254 782
Summa omsättningstillgångar		248 622	270 731
SUMMA TILLGÅNGAR		22 868 186	23 128 008

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 326 000	14 326 000
Fond för yttre underhåll	177 760	142 000
Summa bundet eget kapital	14 503 760	14 468 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-102 259	0
Årets resultat	-212 365	-66 499
Summa ansamlad förlust	-314 624	-66 499
Summa eget kapital	14 189 136	14 401 501
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 0	8 405 750
Summa långfristiga skulder	0	8 405 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 320 750	0
Leverantörsskulder	57 210	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 183 550	186 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 117 540	134 281
Summa kortfristiga skulder	8 679 050	320 757
Summa skulder	8 679 050	8 726 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 868 186	23 128 008

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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
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 inlämnande 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

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	649 306	310 721
Hysesintäkt övrigt	2 200	357
Konsumtionsavgift el	35 088	19 568
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 400	-1
	700 994	330 646
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	41 969	0
	41 969	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-30 235	-34 982
El	-228 600	-95 771
Vatten	-38 788	-8 120
Renhållning	-15 371	-14 546
TV, bredband, iptelefoni	-42 479	-10 150
Förvaltningskostnader	-93 215	-53 346
Försäkringar	-10 964	-20 366
Övriga driftskostnader	-2 603	-12 908
	-462 256	-250 189
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-46 898	-34 662
Föreningsverksamhet	-1 285	0
Kontorsutrustning och -material	-2 025	-900
Konsulter	0	20 000
Förbrukningsinventarier	-23 855	-800
Samfällighets- och gemensamanläggning	-3 275	0
Arrende, hyra, leasing	-6 572	0
	-83 911	-16 362
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-237 713	-77 098
	-237 713	-77 098

2022-12-31

2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2141.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

16 266 375

0

Årets investering byggnader

0

16 266 375

Ingående anskaffningsvärde mark

6 643 000

6 643 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

22 909 375

22 909 375

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-77 098

0

Årets avskrivningar byggnader

-237 713

-77 098

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-314 811

-77 098

Utgående redovisat värde

22 594 564

22 832 277

Redovisade värden byggnader

15 951 564

16 189 277

Redovisade värden mark

6 643 000

6 643 000

Fastighetsbeteckning: Mörbylånga 11:37**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1999

9 886 000

2 093 000

11 979 000

3 131 000

9 886 000

2 093 000

11 979 000

3 131 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

13 500 000

13 500 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

13 500 000

13 500 000

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Aktier i Nima Fastigheter AB

25 000

25 000

25 000

25 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Mervärdesskatt

0

3 259

0

3 259

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 265

12 290

20 265

12 290

Not 11 BANK

Ölands Bank AB

0

254 782

0

254 782

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Ölands bank AB		3,60%	2023-04-12	4 093 750	85 000
Ölands bank AB		4,00%	2023-11-15	4 227 000	0
				8 320 750	85 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					8 320 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					8 320 750
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,80%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					340 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 895 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	183 550	186 476
	183 550	186 476

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 815	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	79 725	72 565
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	61 716
	117 540	134 281

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kerstin Herneflod

Jan Berglund

Gunlög Agdell

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

Yngve Liljegren
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Badpensionat Öland

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Undertecknad, som valts till revisor för Brf Badpensionat Öland, har reviderat årsredovisningen för Brf Badpensionat Öland för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Badpensionat Ölands finansiella ställning per den 31 december 2022 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört mitt uppdrag enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision - som utförts enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer - alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet, om sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och

anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund av årsredovisningen.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Badpensionat Öland för år 2022, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Jag har utfört mitt uppdrag enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Fagersta den dag som framgår av min digitala signatur

Yngve Lilljegen

Förtroendevald revisor.

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsförening Badpensionat Öland signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN HERNEFLOD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 17:34:59



GUNLÖG AGDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 20:01:26



JAN BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 16:57:35



YNGVE LILJEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:05:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsförening Badpensionat Öland signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YNGVE LILJEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:07:19



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.