



## ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsförening Badpensionat Öland



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Badpensionat Öland med säte i Mörbylånga org.nr. 769638-9365 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (Äkta 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 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 Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 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.     |
|-----------------|------------|------------|------------|
| Camilla Thure   | Ordförande | 2024-05-11 |            |
| Markus Åkerblom | Ordförande | 2023-05-20 | 2024-05-11 |
| Markus Åkerblom | Ledamot    | 2024-05-11 |            |
| Marie Wallerton | Ledamot    | 2024-05-11 |            |
| Jan Berglund    | Ledamot    | 2022-10-06 | 2024-05-11 |
| Ann-Sofie Silva | Ledamot    | 2023-05-20 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Åkerblom och Ann-Sofie Silva.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Wallerton, Camilla Thure och Markus Åkerblom.

Revisorerna har varit: Yngve Liljegren vald av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen.

Utöver styrelsen har en medlem agerat sakkunnig i arbetet med den särskilda besiktningen ang. den delen som rör markarbeten mm.

Det är även ytterligare medlemmar som engagerat sig i skötseln av fastigheten såsom poolskötsel och avfallshantering.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-11. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2024-11-28, i ett första steg att anta HSB normalstadgar. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Då det saknades en garantibesiktning blev tvåårsbesiktningen istället en särskild besiktning med tillhörande åtgärdsplaner. Åtgärdanden har pågått under hela 2024.

Under 2024 påbörjade Mörbylånga kommun ett tillsynsärende angående bristande brandskydd i schakt, vind och fasad.

2025-03-21 är schakt och vind åtgärdade och tillsynsärendet avskrivet hos Mörbylånga Kommun.

Ett omfattande markarbete har genomförts som en del av garantibesiktningen.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då föreningens byggnad gjordes om till nyproduktionsstandard i samband med föreningens grundande så har inga övriga större åtgärder genomförts sedan dess förutom en tvåårsbesiktning som påbörjades juli 2023.

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

| Årtal | Åtgärd                                                          |
|-------|-----------------------------------------------------------------|
| 2025  | Under våren 2025 färdigställa den särskilda besiktningen        |
| 2025  | Färdigställa kommunens tillsynsärende ang. bristande brandskydd |
| 2025  | Ta fram en underhålls- och investeringsplan för fastigheten     |
| 2026  | Genomföra femårs besiktning                                     |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 232   | 104   | 28    | 12    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 9 117 | 9 212 | 9 307 | 9 402 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 9 117 | 9 212 | 9 307 | 9 402 |
| Räntekänslighet, %                     | 9     | 10    | 13    | 27    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 251   | 229   | 299   | 116   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 977   | 918   | 726   | 726   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 74    | 77    | 87    | 94    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 313 | 1 191 | 831   | 370   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 174 | 998   | 701   | 331   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -88   | -98   | -212  | -66   |
| Soliditet, %                           | 63    | 62    | 62    | 62    |

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). I årsavgiften ingår IMD el som debiteras enligt förbrukning, värme och vatten.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår IMD el som debiteras enligt förbrukning, el, värme samt kabel TV/bredband.

**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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga ränte- och avskrivningskostnader samt kostnader i samband med garantibesiktning av fastigheten. Dessa kostnader bör minska efterhand som garantipunkterna åtgärdas.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 17 390 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 232 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 12 % från och med 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer samt att minska kostnaden för garantiåtgärder.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| 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                    | 193 207                    | 0                                                                      | -21 683                   | 171 524                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>14 519 207</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-21 683</b>            | <b>14 497 524</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -330 071                   | -98 315                                                                | -76 632                   | -406 703                   |
| Årets resultat, kr                    | -98 315                    | 98 315                                                                 | 10 214                    | -88 101                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-428 386</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-66 418</b>            | <b>-494 804</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>14 090 821</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-88 101</b>            | <b>14 002 720</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 760 kr samt ianspråktagande skett med 57 443 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 | -428 386        |
| Årets resultat, kr                                  | -88 101         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -35 760         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 57 443          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-494 804</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0              |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-494 804</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31   | 2023-01-01<br>2023-12-31   |
|------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                            |                            |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 173 885                  | 998 358                    |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 0                          | 66 800                     |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>1 173 885</strong> | <strong>1 065 158</strong> |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                            |                            |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -466 196                   | -397 999                   |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -57 443                    | -20 313                    |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -149 746                   | -173 969                   |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -1 200                     | -2 553                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -237 713                   | -237 713                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-912 298</strong>  | <strong>-832 547</strong>  |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>261 587</strong>   | <strong>232 611</strong>   |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                            |                            |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 33                         | 215                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -349 721                   | -331 141                   |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-349 688</strong>  | <strong>-330 926</strong>  |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>-88 101</strong>   | <strong>-98 315</strong>   |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 9  | 22 119 138 | 22 356 851 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 22 119 138 | 22 356 851 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar     | Not 10 | 25 000     | 25 000     |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 25 000     | 25 000     |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 22 144 138 | 22 381 851 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kundfordringar                               |        | 0          | 48 728     |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 147 405    | 215 014    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 10         | 46         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 21 856     | 51 046     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 169 271    | 314 834    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 169 271    | 314 834    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 22 313 409 | 22 696 685 |

BALANSRÄKNING

|                                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                   |                   |
| Eget kapital                                 |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 14 326 000        | 14 326 000        |
| Fond för yttre underhåll                     | 171 524           | 193 207           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 14 497 524        | 14 519 207        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -406 703          | -330 071          |
| Årets resultat                               | -88 101           | -98 315           |
| <i>Summa ansamlad förlust</i>                | -494 804          | -428 386          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>14 002 720</b> | <b>14 090 821</b> |
| Skulder                                      |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 133 838 750   | 3 923 750         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | 3 838 750         | 3 923 750         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 4 312 000         | 4 312 000         |
| Leverantörsskulder                           | 54 795            | 85 834            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 140           | 183 550           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15105 144     | 100 730           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 4 471 939         | 4 682 114         |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>8 310 689</b>  | <b>8 605 864</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>22 313 409</b> | <b>22 696 685</b> |



# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                             | 261 587                  | 232 611                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                               | 237 713                  | 237 713                  |
|                                                                                             | 499 300                  | 470 324                  |
| Erhållen ränta                                                                              | 33                       | 215                      |
| Erlagd ränta                                                                                | -349 327                 | -330 781                 |
| Övriga poster                                                                               | -360                     | -360                     |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 149 646                  | 139 398                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                        |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | 77 954                   | -79 555                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | -210 209                 | 11 814                   |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | 17 390                   | 71 657                   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                          |                          |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | 0                        | 0                        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -85 000                  | -85 000                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | -85 000                  | -85 000                  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | -67 610                  | -13 343                  |
| Likvida medel vid årets början                                                              | 215 014                  | 228 357                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                | 147 405                  | 215 014                  |
|                                                                                             | -67 610                  | -13 343                  |

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

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

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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

|                                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                                                                        |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                                                                                | 770 916                  | 727 308                  |
| Årsavgift el                                                                                        | 32 090                   | 35 677                   |
| Årsavgift TV/bredband                                                                               | 70 400                   | 57 600                   |
| Hysesintäkt övrigt                                                                                  | 11 300                   | 4 400                    |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning                                                             | 6 543                    | 7 878                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar                                                            | 282 636                  | 165 495                  |
|                                                                                                     | <b>1 173 885</b>         | <b>998 358</b>           |
| <b>I Årsavgift ingår el som debiteras efter förbrukning, värme och vatten samt Tv och bredband.</b> |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                                                                 |                          |                          |
| Elstöd                                                                                              | 0                        | 66 800                   |
|                                                                                                     | <b>0</b>                 | <b>66 800</b>            |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                                                                        |                          |                          |
| Reparationer                                                                                        | -11 186                  | -5 810                   |
| El                                                                                                  | -153 381                 | -139 291                 |
| Vatten                                                                                              | -71 138                  | -65 231                  |
| Renhållning                                                                                         | -17 179                  | -16 308                  |
| TV, bredband, iptelefoni                                                                            | -46 498                  | -43 036                  |
| Obligatoriska besiktningar                                                                          | -25 102                  | -38 006                  |
| Hissar serviceavtal & besiktning                                                                    | -6 913                   | -5 325                   |
| Förvaltningskostnader                                                                               | -84 798                  | -69 165                  |
| Försäkringar                                                                                        | -22 098                  | -13 882                  |
| Fastighetsskatt                                                                                     | -1 100                   | 0                        |
| Övriga driftskostnader                                                                              | -26 803                  | -1 945                   |
|                                                                                                     | <b>-466 196</b>          | <b>-397 999</b>          |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                                                                  |                          |                          |
| Underhåll installationer                                                                            | -46 193                  | 0                        |
| Underhåll huskropp utvändigt                                                                        | 0                        | -20 313                  |
| Underhåll mark och utemiljö                                                                         | -11 250                  | 0                        |
|                                                                                                     | <b>-57 443</b>           | <b>-20 313</b>           |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                                                               |                          |                          |
| Övriga förvaltningskostnader                                                                        | -36 637                  | -35 990                  |
| Kostnader överlåtelse och panter                                                                    | -6 015                   | -8 402                   |
| Föreningsverksamhet                                                                                 | -2 255                   | -2 029                   |
| Konsulter                                                                                           | -101 780                 | -125 908                 |
| Samfällighets- och gemensamanläggning                                                               | -3 059                   | -1 640                   |
|                                                                                                     | <b>-149 746</b>          | <b>-173 969</b>          |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>                                                          |                          |                          |
| Medelantal anställda                                                                                | Inga                     | Inga                     |
| Arvode till styrelsen                                                                               | 0                        | 0                        |
| Övriga personalkostnader                                                                            | 0                        | -2 553                   |
| Utbildning                                                                                          | -1 200                   | 0                        |
|                                                                                                     | <b>-1 200</b>            | <b>-2 553</b>            |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                                                                          |                          |                          |
| Byggnader                                                                                           | -237 713                 | -237 713                 |
|                                                                                                     | <b>-237 713</b>          | <b>-237 713</b>          |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2141.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

16 266 375

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

-552 524

-314 811

Årets avskrivningar byggnader

-237 713

-237 713

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-790 237****-552 524****Utgående redovisat värde****22 119 138****22 356 851**

Redovisade värden byggnader

15 476 138

15 713 851

Redovisade värden mark

6 643 000

6 643 000

**Fastighetsbeteckning:** Mörbylånga 11:37**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2021

12 110 000

1 340 000

13 450 000

13 450 000

**12 110 000****1 340 000****13 450 000****13 450 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

13 500 000

13 500 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter****13 500 000****13 500 000****Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Aktier i Nima Fastigheter AB

25 000

25 000

**25 000****25 000****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

10

46

**10****46****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21 856

51 046

**21 856****51 046**

2024-12-31

2023-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut                                                             | Räntecändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Ölands bank AB                                                           |               | 4,00%     | 2028-02-15 | 3 923 750        | 85 000                  |
| Ölands bank AB                                                           |               | 3,60%     | 2025-03-30 | 4 227 000        | 0                       |
|                                                                          |               |           |            | <b>8 150 750</b> | <b>85 000</b>           |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |               |           |            |                  | <b>3 838 750</b>        |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |               |           |            |                  | 85 000                  |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |               |           |            |                  | 4 227 000               |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |               |           |            |                  | <b>4 312 000</b>        |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |               |           |            |                  | 3,79%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |               |           |            |                  | 340 000                 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |               |           |            |                  | 7 725 750               |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |               |           |            |                  | 0                       |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |               |           |            |                  | Nej                     |

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                                                                         |   |          |                |
|-------------------------------------------------------------------------|---|----------|----------------|
| Övriga kortfristiga skulder                                             | * | 0        | 183 550        |
| * Nedskrivning har skett av en historisk skuld till helägt dotterbolag. |   | <b>0</b> | <b>183 550</b> |
| Skulden kommer inte att regleras och är inte aktuell.                   |   |          |                |

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 18 645         | 17 953         |
| Upplupna räntekostnader                 | 34             | 0              |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 86 465         | 82 777         |
|                                         | <b>105 144</b> | <b>100 730</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Camilla Thure.....  
Markus Åkerblom.....  
Marie Wallerton.....  
Ann-Sofie Silva

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

Yngve Liljegren  
Revisor vald av föreningsstämman

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Badpensionat Öland

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande

Undertecknad, som valts till revisor för Brf Badpensionat Öland, har reviderat årsredovisningen för Brf Badpensionat Öland för år 2024.

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 2024 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalande

Jag har utfört mitt uppdrag i enlighet med 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 föreningens 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 en 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 i 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 har 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 2024, samt om 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 i enlighet med 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsförening Badpensionat Öland signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAMILLA THURE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 20:31:54



**MARKUS ÅKERBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:54:38



**MARIE WALLERTON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 20:36:12



**ANN-SOFIE SILVA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 19:20:15



**YNGVE LILJEGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:55:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsförening Badpensionat Öland signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**YNGVE LILJEGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:53:29



# 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 föreningsstämmans 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.