

# Årsredovisning

---

## *Brf Halltorp på Öland*

769616-5526

Styrelsen för Brf Halltorp på Öland får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen köpte fastigheten Borgholm Halltorp 1:26 år 2007, då med en markyta om 181.625 kvm.

2019 avstyckades fastighet 1:86 från 1:26 och såldes.

1:86, som såldes, innehöll 134.181 kvm markyta inkl servicehus, receptionsbyggnad, restaurangbyggnad, bastubyggnad, byggnad för glassrestaurang samt verkstadsbyggnad. På båda fastigheterna finns områden som används av den som inte äger marken. Dessa områden "byter" vi arrenden på kostnadsfritt.

På den avstyckade delen av fastigheten bedrivs idag campingverksamhet av First Camp.

Vår markyta är idag 47.444 kvm och består av 110 stugor, 31 villavagnar och Sjöstugan.

Total bostadsyta är beräknad till 3.004,38 kvm.

Föreningen innehar fullvärdesförsäkring avseende fastigheter samt styrelseansvarsförsäkring försäkringen inkluderar även bostadsrättsförsäkring.

Föreningen är sedan 2019 en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Borgholm.

### Ekonomi

Bostadsrättsföreningen innehar 2 lån. En belåning på 26 406 000 kr. Vi blev pga världsläget rekommenderade att binda den del av vårt lån som vi kunde binda. Så nu har lånet på 24 300 000 kr, bunden ränta 3,7%, 3 år t o m 2025-02-15. Det andra lånet på 2 106 000 kr löper på rörlig ränta och amorteras med 300 000 kr per kvartal. Belåningen per kvm bostadsyta uppgår till 8 789 kr.

Första januari 2023 höjdes avgiften till föreningen med 4%. Inga ytterligare ökningar är just nu planerade under året.

Avgiften per kvm för våra bostäder är i genomsnitt 1 079 kr per år under 2022.

Enligt årsplan skulle tvätt av stugtak genomföras under våren 2023 men pga det ökade kostnadsläget beslutade styrelsen att skjuta upp det.

Ungefär 63% av årsavgiften har i år gått till amortering och ränta på våra lån.

Ungefär 16% av årsavgiften har i år gått till vatten/rehållning/underhållskostnader.

Gällande gemensamma fasta kostnader, så som vattenförbrukning och renhållningsavgifter, faktureras dessa från First Camp. Enligt fördelningsavtalet mellan First Camp och föreningen betalar vi 30% av kostnaden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 stämdes Brf Halltorp av villavagnsägarna som arrenderar mark av föreningen för uppställning av sina villavagnar. Tingsrätten meddelade dom till föreningens nackdel i juni 2020.

Vid stämman 2021 beslutade medlemmarna att ärendet skulle överklagas.

Hovrätten meddelade dom till föreningens nackdel i maj 2022.

Vid stämman 2022 beslutade medlemmarna i "§ 16 Gällande röstning avseende ansökan om prövningstillstånd till Högsta domstolen" att ärendet skulle överklagas.

Detta innebär att styrelsen skickade in ansökan om prövningstillstånd till HD.

HD tog inte upp fallet!

Domen är då att de Privata Villavagnsägarnas arrende skall betraktas som bostadsarrende.

Gällande ärendet kring EON och energimarknadsinspektionens utredning av områdets elförsörjning.

Under 2021 kontaktades föreningen av ovanstående parter som påtalade att elförsörjningen på föreningens område inte ägdes av Eon, som har rättigheterna till elnätet på Öland, utan sågs som ett privat elnät, där First Camp, som vid det tillfället av Eon, uppfattades som "ägare" av fördelningspunkten, fakturerat vidare elförbrukningskostnaderna till föreningen. (Fördelningsavtal)

När detta handlades med ovanstående parter var frågan om föreningen skulle behöva lägga om större delen av våra elledningar och att varje fristående objekt skulle ha en egen elcentral. Detta skulle så klart dragit med sig konsekvenser och stor kostnad för föreningen.

Någon mer kontakt av Eon och energimarknadsinspektionen har sedan 2021 inte tagits.

Men nu har 2023 års förhandlingar med First Camp gällande de nya avtalen påvisat att inkommande el och fördelningpunkt ägs av föreningen och inte av First Camp och det ger oss helt nya förutsättningar.

### Medlemsinformation

Under året har 22 st bostadsrätter bytt ägare.

### Styrelsens arbete 2022

12 styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämman har hållits 2022-05-28 samt extra föreningsstämma 2022-09-25.

11–12 november Fysiskt styrelsearbete i Jönköping.

1 fysiskt möte med representanter från de Privata villavagnsägarna.

2 digitala möten med våra advokater.

4 digitala möte med First Camp.

Offerter gällande fasadtvätt, taktvätt, gräsklippning, vatten på/av, tv har tagits in och avtal har skrivits.

Avtal & lagtolkningar och skrivelser gällande el, vatten, servicehus, bostadsarrende och medlemmars uthyrning.

Fysisk besiktning av område samt objekt ihop med extern aktör.

Uppdaterat och förbättrat hemsidan.

Upprättat budget och en årsplan för underhåll.

Samlat ihop och ombesörjt att alla objektsnycklar hamnat hos rätt ägare.

Löpande svarat på medlemmars frågor.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>
Nettoomsättning	4 422	4 223	4 134	5 091	4 851
Resultat efter finansiella poster	60	613	-888	617	270
Soliditet %	20	19	17	18	11

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	30 950 000	20 098 291	7 840 500	-52 487 319	613 115
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				613 115	-613 115
Förändring fond yttre underhåll			600 000	-600 000	
Förändring av uppskriven tillgång		-242 236		242 236	
Årets resultat					59 798
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 950 000</b>	<b>19 856 055</b>	<b>8 440 500</b>	<b>-52 231 968</b>	<b>59 798</b>

	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	<b>7 014 587</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	<b>0</b>
Förändring fond yttre underhåll	<b>0</b>
Förändring av uppskriven tillgång	<b>0</b>
Årets resultat	<b>59 798</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 074 385</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-52 231 968
Årets resultat	59 798
<i>Summa</i>	<i>-52 172 170</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	137 622
Balanseras i ny räkning	-52 309 792
<i>Summa</i>	<i>-52 172 170</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 421 975	4 222 937
Övriga rörelseintäkter		86 301	36 163
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 508 276</b>	<b>4 259 100</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-2 798 716	-2 137 574
Personalkostnader	3	-46 762	-126 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-648 323	-648 657
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 493 801</b>	<b>-2 912 981</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 014 475</b>	<b>1 346 119</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		42 800	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		684	942
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-998 161	-733 946
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-954 677</b>	<b>-733 004</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>59 798</b>	<b>613 115</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>59 798</b>	<b>613 115</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>59 798</b>	<b>613 115</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 965 892	33 606 152
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	72 568	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>33 038 460</i>	<i>33 606 152</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		–	50 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>–</i>	<i>50 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 038 460</b>	<b>33 656 152</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		672 724	560 842
Övriga fordringar		1 836	1 194 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		197 475	192 373
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>872 035</i>	<i>1 947 667</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		642 876	633 414
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>642 876</i>	<i>633 414</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 514 911</b>	<b>2 581 081</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 553 371</b>	<b>36 237 233</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 950 000	30 950 000
Uppskrivningsfond	7	19 856 055	20 098 291
Fond för yttre underhåll		8 440 500	7 840 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>59 246 555</i>	<i>58 888 791</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-52 231 968	-52 487 319
Årets resultat		59 798	613 115
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-52 172 170</i>	<i>-51 874 204</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 074 385</b>	<b>7 014 587</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		–	608 840
<b>Summa avsättningar</b>		<b>–</b>	<b>608 840</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 206 000	26 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 206 000</b>	<b>26 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		30 324	17 610
Skatteskulder		2 406	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 040 256	996 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 272 986</b>	<b>2 213 806</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 553 371</b>	<b>36 237 233</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas.

	Procent	År
Byggnader och mark	3,03	33
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5

### Not 2 Rörelsens kostnader

Bland annat:

Vatten och avlopp, 263 600 kr 30% av fakturan gällande faktisk årlig kostnad för vatten och avlopp som fakturerats First Camp.

Städning och renhållning, 70 000 kr 30% av fakturan gällande faktisk årlig renhållningsavgift som fakturerats First Camp.  
Reparation och underhåll, Villavagnstvätt 100 000 kr, Ölandselektrikerna 30 000 kr, VVS fix 22 000 kr, ny tv-utrustning 20 000 kr.

Öppning Stugor o Avstängning vatten, 168 500 kr Rudbergs VVS vatten.

Markarbeten, 74 000 kr, gräsklippning.

First Camp fakturor, 32 000 kr First Camps arbetstimmar för manuell sophantering och avläsning av el, 10 000 kr årligt serviceavtal.

Tv-avgifter 51 000 kr.

Anticimex 101 100 kr.

Fastighetskatt 364 100 kr.

Försäkringar 142 200 kr.

Styrelsearvoden 132 000 kr.

Revisor 35 500 kr.

Advokat/rättegångskostnad 292 200 kr.

### Not 3 Personal

2022

2021

Föreningen har inga anställda. Personalkostnaderna innefattar bilersättning samt lagstadgade sociala avgifter.

Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader och liknande resultatposter	998 161	733 946
	Rörlig ränta 331 tkr		
	Fast ränta 557 tkr		
	Ränta på skadeståndet gällande domen 110 tkr		

Notera att för 2023 kommer räntan på det bundna lånet uppgå till 899 tkr. Där utöver tillkommer den rörliga räntan.

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 993 880	18 993 880
	Utgående anskaffningsvärden	18 993 880	18 993 880
	Ingående avskrivningar	-5 486 019	-5 087 995
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-398 024	-398 024
	Utgående avskrivningar	-5 884 043	-5 486 019
	Ingående uppskrivningar	20 098 291	20 340 527
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-242 236	-242 236
	Utgående uppskrivningar	19 856 055	20 098 291
	<b>Redovisat värde</b>	<b>32 965 892</b>	<b>33 606 152</b>

Bokfört värde Byggnad: 11.824.394

Bokfört värde Mark: 21.141.498

Det föreligger en latent skatteskuld avseende skillnaden mellan bokföringsmässigt och skattemässigt anskaffningsvärde för föreningens byggnader och mark med 4 839 tkr. Denna skatt utlöses endast i det fall att fastigheten säljs.

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	100 758	100 758
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	80 631	–
	Utgående anskaffningsvärden	181 389	100 758
	Ingående avskrivningar	-100 758	-92 361
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 063	-8 397
	Utgående avskrivningar	-108 821	-100 758
	<b>Redovisat värde</b>	<b>72 568</b>	<b>0</b>

Not 7	Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
	Belopp vid årets ingång	20 098 291	20 340 527
	<i>Förändringar av uppskrivningsfond</i>		
	Övrig överföring av fritt eget kapital	-242 236	-242 236
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 856 055</b>	<b>20 098 291</b>

Not 8	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år	6 000 000	6 000 000
	Som kortfristig del redovisas löpande amortering enligt villkor.		

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	-941 666	-860 911
	Övriga poster	-42 300	-81 985
	Uppl. Elkostnader	-56 290	-53 300
	Summa	<b>-1 040 256</b>	<b>-996 196</b>

Not 10	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

## UNDERSKRIFTER

Borgholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Kraft

Anette Rang

Victoria Carlzon

Carina Gunnarsson

Alexander Cederlöv

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

Magnus Nyman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2023 08:22

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 13.04.2023 10:57

DOCUMENT ID:

r1Z2gNHrMh

ENVELOPE ID:

Hy3eVBBM3-r1Z2gNHrMh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Halltorp på Öland 20220101-20221231.pdf  
11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MATS KRAFT</b> ambulans@live.se	Signed Authenticated	13.04.2023 11:19 13.04.2023 11:18	eID High	Swedish BankID (DOB: 1964/11/28) Swedish BankID (SSN: 196411282434)
<b>2. ANETTE RANG</b> nettan.rang@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 11:42 13.04.2023 11:42	eID High	Swedish BankID (DOB: 1972/11/21) Swedish BankID (SSN: 197211215905)
<b>3. Emma Charlotta Victoria Carlzon</b> jarnvagsgatan@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 21:24 13.04.2023 21:19	eID High	Swedish BankID (DOB: 1974/05/12) Swedish BankID (SSN: 197405122768)
<b>4. CARINA GUNNARSSON</b> carina.gunnarsson@storaenso.com	Signed Authenticated	13.04.2023 21:26 13.04.2023 21:25	eID High	Swedish BankID (DOB: 1971/07/16) Swedish BankID (SSN: 197107167186)
<b>5. ALEXANDER CEDERLÖV</b> alexandercederlov@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 21:37 13.04.2023 21:36	eID High	Swedish BankID (DOB: 1982/11/01) Swedish BankID (SSN: 198211016616)
<b>6. MAGNUS NYMAN</b> magnus@nymansrevision.se	Signed Authenticated	14.04.2023 08:22 14.04.2023 08:19	eID High	Swedish BankID (DOB: 1971/07/28) Swedish BankID (SSN: 197107285970)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed