

Bostadsrättsföreningen

Erik på Öland

Org.nr: 769616-5674

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erik på Öland, organisationsnummer 769616-5674, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen ska hålla sina fastigheter i väl underhållet skick.

Fastigheterna är belägna på Öland och har en areal om 173 590 kvm.

Innan upplåtelse av bostadsrätter skedde upprättades en ekonomisk plan som registrerades hos Bolagsverket.

På fastigheten finns 123 byggnader, 75 villavagnar och 40 stugor som upplåts som bostadsrätter. Övriga byggnader är förråd, reception, restaurang, 3 servicehus, badkiosk och konferenslokal. Vid periodens utgång var alla bostadsrätter upplåtna. Under året har 13 st bostadsrätter bytt bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen arrenderar ut campingverksamheten.

Avtal med krögare har tecknats och gäller från 2020-01-01 till 2024-12-31.

Föreningens säte är i Mörbylånga kommun, Kalmar län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007

Ekonomisk plan registrerades år 2008

Föreningens stadgar registrerades år 2021

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Kjell Palmqvist
Ledamot	Jan Gunnar
Ledamot	Thomas Fungmark
Ledamot	Håkan Öman
Ledamot	Agneta Svahn
Ledamot	Peter Haraldsson
Suppleant	Christian Hedström
Suppleant	Christel Liselott Eriksson
Suppleant	Emma Svensson

Styrelsen har under året hållit 12sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern Håkan Fransson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Johansson, sammankallande

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-01.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: ERIKSÖRE 5:23, 5:24, 5:4, och 5:5

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.

För närvarande är inte villavagnarna vattenskadeförsäkrade. Styrelsen håller på att se över detta.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2008

Totalyta (m²): 3 785

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	23	
2 rok	12	
3 rok	46	
4 rok	34	
Summa	115	3 604

Totalt antal bostadslägenheter: 115

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad december 2023.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Asfaltering av några vägar	2024	
Dräneringsarbete	2024	
Ommålning reception	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftsförändring

Avgiften höjdes med 10 %, på grund av väntad ökning av räntekostnader samt elkostnader.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	119
Tillkommande medlemmar under året	20
Avgående medlemmar under året	17
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 13 bostadsrätter har överlåtits.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	122

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen, kr				
Nettoomsättning, tkr	4 702	4 473	4 131	3 647
Resultat efter finansiella poster, tkr	551	383	- 167	- 381
Föreningen, %				
Soliditet ¹ , %	52	51	50	50
Snittränta, %	2.6	2.7		
Räntekänslighet	9	9		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74	77		
Bostadsrätten, kr				
Energikostnad / kvm	176	177		
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 027	963		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 887	9 005		
Sparande / kvm	517	471		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings- fond	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 500 000	36 909 214	1 443 772	- 38 903 503	467 575	34 417 058
Reservering fond för yttre underhåll			369 738	-369 738		0
Balanseras i ny räkning				467 575	-467 575	0
Årets resultat					636 189	636 189
Belopp vid årets utgång	34 500 000	36 909 214	1 813 510	- 38 805 666	636 189	35 053 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 38 805 665
Årets resultat	636 189
Totalt	- 38 169 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	369 738
Balanseras i ny räkning	- 38 539 214
Totalt	- 38 169 476

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 701 825	4 473 278
Övriga rörelseintäkter	3	273 011	12 405
Summa Rörelseintäkter		4 974 836	4 485 683
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 775 687	-1 628 904
Administration och förvaltning	5	-212 601	-254 406
Personalkostnader	6	-151 227	-139 700
Avskrivningar		-1 228 258	-1 228 259
Summa Rörelsekostnader		-3 367 773	-3 251 269
RÖRELSERESULTAT		1 607 063	1 234 414
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 087	209
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	7	-190 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 687	-851 774
Summa Finansiella poster		-1 055 600	-851 565
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		551 463	382 849
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Övriga bokslutsdispositioner		84 726	84 726
Summa Bokslutsdispositioner		84 726	84 726
RESULTAT FÖRE SKATT		636 189	467 575
ÅRETS RESULTAT		636 189	467 575

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	68 133 141	69 335 673
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 057	29 783
Summa materiella anläggningstillgångar		68 137 198	69 365 456
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	355 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		355 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 492 198	69 415 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		695 651	666 293
Fordringar hos koncernföretag		667 982	1 036 808
Övriga fordringar		507 357	13 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 390	42 337
Summa kortfristiga fordringar		1 937 380	1 758 797
Kassa och bank			
Kassa och bank		917 751	365 252
Summa kassa och bank		917 751	365 252
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 855 131	2 124 049
SUMMA TILLGÅNGAR		71 347 329	71 539 504

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		34 500 000	34 500 000
Uppskrivningsfond		36 909 214	36 909 214
Fond för yttre underhåll		1 813 510	1 443 772
Summa bundet eget kapital		73 222 724	72 852 986
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 805 665	-38 903 503
Årets resultat		636 189	467 575
Summa fritt eget kapital		-38 169 476	-38 435 928
SUMMA EGET KAPITAL		35 053 248	34 417 058
OBESKATTADE RESERVER			
Övriga obeskattade reserver	11	2 457 081	2 541 807
Summa obeskattade reserver		2 457 081	2 541 807
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		2 457 081	2 541 807
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	0	30 610 150
Summa långfristiga skulder		0	30 610 150
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	30 610 150
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	32 030 000	1 844 800
Leverantörsskulder		2 817	467 988
Skatteskulder		9 390	64 115
Övriga skulder		57 500	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 737 293	1 533 586
Summa kortfristiga skulder		33 837 000	3 970 489
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		33 837 000	3 970 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 347 329	71 539 504

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		1 607 063
Avskrivningar		1 228 258
Summa		2 835 321
Erhållen ränta		1 087
Erlagd ränta		861 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 698 202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-178 583
Minskning av rörelseskulder		-323 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 196 037
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Lämnade aktieägartillskottet		-495 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring långfristig skuld		-424 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-424 950
Årets kassaflöde		2 276 087
Likvida medel vid årets början		365 252
Likvida medel vid årets slut		917 751

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	33 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	3 269 415	3 081 746

Hyresintäkter

Lokaler	1 000 000	1 000 000
Övriga hyresintäkter	0	550
	1 000 000	1 000 550

Övriga intäkter

Debiterade vatten- och energikostnader	432 410	390 480
Övriga intäkter	1	501
	432 411	390 981

Totalt nettoomsättning

	4 701 826	4 473 278
--	------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	273 011	12 405
Totalt övriga rörelseintäkter	273 011	12 405

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	405 019	489 468
Uppvärmning	0	366
Vatten och avlopp	229 315	148 773
Sophämtning	92 498	77 956
	726 832	716 563

Funktionell anläggningsservice

Brandskydd	3 054	28 566
Övrig funktionell anläggningsservice	0	-129 560
	3 054	-100 994

Köpta tjänster

Fastighetskötsel	120 189	0
Fastighetsstäd	0	77 768
	120 189	77 768

Övriga driftkostnader

Försäkring	179 604	126 180
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	464 492	464 492
Förbrukningsmaterial	20 105	90 286
Övriga driftkostnader	21 010	0
	685 211	680 958

Reparationer

Reparationer	237 026	254 609
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	3 375	0
-----------	-------	---

Totalt operativ drift och underhåll

	1 775 687	1 628 904
--	------------------	------------------

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	109 438	124 103
Extra ekonomisk förvaltning	26 483	16 396
	135 921	140 499

Revision

Revisionsarvode	22 250	16 563
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	8 025	8 576
-----------------------------	-------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	22 747	0
Konsultarvode	0	1 838
Bankkostnader	9 569	15 092
Inkassokostnader	720	0
Övriga kostnader	13 369	71 838
	46 405	88 768

Totalt administration och förvaltning

	212 601	254 406
--	----------------	----------------

Not 6. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	117 600	107 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	33 627	32 700
Totalt personalkostnader	151 227	139 700
Not 7. Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	2023	2022
Nedskrivningar av andelar		
Nedskrivningar av andelar i andra företag	190 000	0
Totalt nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	190 000	0
Not 8. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	47 512 790	47 512 790
Utgående anskaffningsvärden	47 512 790	47 512 790
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 15 086 132	- 13 883 600
Årets avskrivningar	- 1 202 532	- 1 202 532
Utgående avskrivningar	-16 288 664	-15 086 132
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	36 909 015	36 909 015
Utgående uppskrivningar	36 909 015	36 909 015
Utgående redovisat värde	68 133 141	69 335 673
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 766 000	35 766 000
Taxeringsvärde mark	25 857 000	25 857 000
	61 623 000	61 623 000
Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	219 992	219 992
Utgående anskaffningsvärden	219 992	219 992
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 190 209	- 164 482
Årets avskrivningar	- 25 726	- 25 727
Utgående avskrivningar	- 215 935	- 190 209
Utgående redovisat värde	4 057	29 783

Not 10. Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Aktieägartillskott	495 000	0
Årets nedskrivning	-190 000	0
Summa	355 000	50 000

Not 11. Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
Upplösning ersättningsfond byggnader	-338 888	-254 162
Ersättningsfond byggnader	2 795 969	2 795 969
Summa	2 457 081	2 541 807

Not 12. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
Borgensförbindelse	637 889	1 399 166
Summa:	43 137 889	43 899 166

Ansvarsförbindelse beskrivning: Proprieborgen med kredittagare: Eriksöre Camping AB 5592521602

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Danske Bank	2024-04-02	6,89 %	1 420 000	1 280 000
Danske Bank	2024-04-02	2,45 %	30 610 000	31 175 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 030 000	32 455 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 030 000	-1 844 800
			0	30 610 200

I posten kortfristiga lån finns lån som förfaller till betalning under 2024. Det innebär inte nödvändigtvis att lånen ska amorteras utan vanligtvis omförhandlas räntan och nya lånevillkor.

Långfristiga lån kommer att uppgå till 27 405 000 kr om 5 år

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Kjell Palmqvist

Jan Gunnar

Thomas Fungmark

Håkan Öman

Agneta Svahn

Peter Haraldsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2024 13:38

SENT BY OWNER:

Johan Wahlström • 31.05.2024 11:02

DOCUMENT ID:

Hk2BfGPVR

ENVELOPE ID:

SkxjHGfDV0-Hk2BfGPVR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Erik på Öland.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
AGNETA SVAHN agnetamarie@icloud.com	Signed Authenticated	31.05.2024 11:33 31.05.2024 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/22) IP: 185.186.56.79
HÅKAN ANDERS IVAR ÖMAN hakanoman@hotmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 11:53 31.05.2024 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/10) IP: 62.20.13.18
KJELL ÅKE TOMAS PALMQVIST kjell.palmqvist@telia.com	Signed Authenticated	31.05.2024 12:15 31.05.2024 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/01) IP: 158.174.22.80
Thomas Sören Funemark tfunemark@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 12:21 31.05.2024 12:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/23) IP: 94.191.137.229
Jan Erik Gunnar janne.g58@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 12:22 31.05.2024 12:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/28) IP: 2.71.50.49
PETER HARALDSSON peter.hsv@hotmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 13:29 31.05.2024 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/30) IP: 85.195.35.113
HÅKAN FRANSSON hakan.fransson@advicerevision.se	Signed Authenticated	31.05.2024 13:38 31.05.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/19) IP: 62.182.223.229

* 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