

# Årsredovisning

---

## *Brf Halltorp på Öland*

769616-5526

Styrelsen för Brf Halltorp på Öland får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen köpte fastigheten 2007, då med en markyta om 181.625 kvm.

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

1:26, 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 fastighets markyta är 47.444 kvm och därpå finns 110 stugor, 31 villavagnar och Sjöstugan. Fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen arrenderar ut del av marken till privata villavagnsägare.

Total bostadsyta är beräknad till 3 004 kvm, hela denna yta är upplåten med bostadsrätt.

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

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Borgholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Bostadsrättsföreningen har amorterat 1,2 mkr på lånet med rörlig ränta och detta lån uppgår nu till 906 tkr vilket kommer att slutamorteras under 2024. Föreningens andra lån uppgår till 24,3 mkr och har bunden ränta med ränta 3,7% t o m 2025-02-15.

Enligt beslut höjs årsavgiften med 5% från 2024-01-01. Inga ytterligare höjningar är just nu planerade under året.

Ungefär 65 % av årsavgiften har i år gått till amortering och ränta på våra lån.

Ungefär 17 % av årsavgiften har i år gått till vatten/rehållning/underhållskostnader.

Gällande de 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.

Föreningens styrelse arbetar löpande med underhållsfrågor för föreningens lägenheter/byggnader och lägger årsplan för underhåll. Även långsiktigt underhåll/renoveringsbehov diskuteras och planeras. Någon års- och beloppsbestämd långsiktig underhållsplan finns dock ej framtagen.

Enligt vår årsplan skulle tvätt av stugtak genomföras under våren 2023 men pga det ökade kostnadsläget beslutade styrelsen att skjuta upp det. Det kommer genomföras under våren 2024.

Under året har 20 st bostadsrätter bytt ägare.

Styrelsens arbete 2023:

Under året har hållits 10 ordinarie månadsvisa styrelsemöten (ej juli och december).

1 extra styrelsemöte (februari)

1 konstituerande styrelsemöte

2 föreningsstämmor, 1 ordinarie och 1 extra

Den 28–29 oktober träffades styrelsen i Jönköping för styrelsearbete.

Regelbunden kontakt med våra advokater gällande lagar, avtalstolkningar och utformning.

Begäran av offerter gällande fasadtvätt, taktvätt, gräsklippning, röjning, trädfällning och reparationer har tagits in och avtal har skrivits.

Avtal och överenskommelser med First Camp gällande bla servicehus.

Försäkringsfrågor, Länsförsäkringar.

Omförhandling av skadedjursbekämpning, avtal med Anticimex.

2 st fysiska besiktningar av område samt objekt ihop med externa aktörer.

Uppdaterat och förbättrat hemsidan.

Upprättad budget och reviderat årsplan för underhåll.

Löpande svarat på medlemmars frågor.

Under hela året har arbetet kring utformande av nytt arrendeavtal pågått och pågår fortfarande ihop med våra advokater.

Vi väntar även på utbetalning från First Camp för vårt elstöd.

Försäljning av Sjöstugan förhandlats och är förhoppningsvis snart i hamn.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	4 350	4 422	4 223	4 134
Resultat efter finansiella poster	283	60	613	-888
Soliditet %	22	20	19	17
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 174			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	80			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten och uthyrd yta	8 390			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	8 390			
Sparande (kr) per kvadratmeter	313			
Räntekänslighet %	7			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	142			

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 950 000	19 856 055	8 440 500	-52 231 968	59 798
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				59 798	-59 798
Förändring fond yttre underhåll			137 622	-137 622	
Förändring av uppskriven tillgång		-242 236		242 236	
Årets resultat					282 968
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 950 000</b>	<b>19 613 819</b>	<b>8 578 122</b>	<b>-52 067 556</b>	<b>282 968</b>

	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 074 385
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring fond yttre underhåll	0
Förändring av uppskriven tillgång	0
Årets resultat	282 968
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 357 353</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-52 067 556
Årets resultat	282 968
<i>Summa</i>	<i>-51 784 588</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	137 622
Balanseras i ny räkning	-51 922 210
<i>Summa</i>	<i>-51 784 588</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	4 349 877	4 421 975
Övriga rörelseintäkter		31 516	86 301
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 381 393</b>	<b>4 508 276</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-2 395 264	-2 798 716
Personalkostnader	5	-48 146	-46 762
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-656 386	-648 323
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 099 796</b>	<b>-3 493 801</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 281 597</b>	<b>1 014 475</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		–	42 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	684
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-998 670	-998 161
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-998 629</b>	<b>-954 677</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>282 968</b>	<b>59 798</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>282 968</b>	<b>59 798</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>282 968</b>	<b>59 798</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	32 325 632	32 965 892
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	56 442	72 568
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>32 382 074</i>	<i>33 038 460</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 382 074</b>	<b>33 038 460</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		633 565	672 724
Övriga fordringar		72	1 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 411	197 475
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>789 048</i>	<i>872 035</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		573 334	642 876
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>573 334</i>	<i>642 876</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 362 382</b>	<b>1 514 911</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 744 456</b>	<b>34 553 371</b>

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 950 000	30 950 000
Uppskrivningsfond	9	19 613 819	19 856 055
Fond för yttre underhåll		8 578 122	8 440 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>59 141 941</i>	<i>59 246 555</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-52 067 556	-52 231 968
Årets resultat		282 968	59 798
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-51 784 588</i>	<i>-52 172 170</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 357 353</b>	<b>7 074 385</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 300 000	25 206 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 300 000</b>	<b>25 206 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		906 000	1 200 000
Leverantörsskulder		84 536	30 324
Skatteskulder		13 672	2 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 082 895	1 040 256
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 087 103</b>	<b>2 272 986</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 744 456</b>	<b>34 553 371</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 281 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	656 386
Erhållen ränta	41
Erlagd ränta	-998 670
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>939 354</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	82 988
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	108 117

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 130 459**

### Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-1 200 000
--------------------------------	------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 200 000**

**Årets kassaflöde -69 541**

**Likvida medel vid årets början 642 875**

**Likvida medel vid årets slut 573 334**

## 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

Definitioner nyckeltal i flerårsöversikt

Soliditet = andel eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt = totala årsavgifter (inkl el) / totala antalet kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = totala räntebärande skulder / totala antalet kvm upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm = årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll / totala antalet kvm upplåten och uthyrd yta.

Räntekänslighet = totala räntebärande skulder / årsavgift; ger ett procenttal som årsavgifterna skulle behöva höjas för oförändrat resultat vid 1 procents högre ränta allt annat lika.

Energikostnad per kvm = totala kostnader för vatten, värme och el / totala antalet kvm upplåten och uthyrd yta.

Not 2 Nettoomsättningens innehåll	2023	2022
Årsavgifter bostäder (inkl. debiterad el)	3 527 339	3 578 178
Arrendeintäkt villavagnsplats (inkl. debiterad el)	822 538	843 797
<b>Summa</b>	<b>4 349 877</b>	<b>4 421 975</b>

### Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår vatten, avlopp och el.

**Not 4 Rörelsens kostnader**

Bland annat:

- " Vatten och avlopp, 262 500 kr, 30% av fakturan gällande faktisk årlig kostnad för vatten och avlopp som fakturerats First Camp
- " Städning och renhållning, 124 900 kr, 30% av fakturan gällande faktisk årlig renhållningsavgift som fakturerats First Camp
- " Reparation och underhåll 105 400 kr. Byte av elmätare, UH/renovering av objekt, VVS fix.
- " Öppning Stugor o Avstängning vatten, 178 000 kr Rudbergs VVS vatten
- " Markarbeten 74 300 kr. Skötsel av grönytor
- " First Camp fakturor, 34 000 kr First Camps arbetstimmar för manuell sophantering och avläsning av el,
- " Tv-avgifter 39 000 kr
- " Anticimex 89 800 kr
- " Fastighetsskatt 364 100 kr
- " Försäkringar 178 600 kr
- " Styrelsearvoden 137 500 kr
- " Revisor 39 200 kr
- " Advokatkostnad 61 600 kr

**Not 5 Medelantalet anställda**

2023

2022

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

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

2023

2022

Räntekostnader och liknande resultatposter

998 670

998 161

Rörlig ränta 99 .554 kr (År 2022: 330.800 kr)

Fast ränta 899.100 kr (År 2022: 556.900 kr)

Lånet på 906 tkr rörlig ränta

Lånet på 24.300 tkr bunden ränta 3,7%, t om 2025-02-15

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 993 880	18 993 880
	Utgående anskaffningsvärden	18 993 880	18 993 880
	Ingående avskrivningar	-5 884 043	-5 486 019
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-398 024	-398 024
	Utgående avskrivningar	-6 282 067	-5 884 043
	Ingående uppskrivningar	19 856 055	20 098 291
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-242 236	-242 236
	Utgående uppskrivningar	19 613 819	19 856 055
	<b>Redovisat värde</b>	<b>32 325 632</b>	<b>32 965 892</b>

Bokfört värde Byggnad: 11.184.134

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 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	181 389	100 758
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	80 631
	Utgående anskaffningsvärden	181 389	181 389
	Ingående avskrivningar	-108 821	-100 758
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-16 126	-8 063
	Utgående avskrivningar	-124 947	-108 821
	<b>Redovisat värde</b>	<b>56 442</b>	<b>72 568</b>

Not 9	Uppskrivningsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp vid årets ingång	19 856 055	20 098 291
	<i>Förändringar av uppskrivningsfond</i>		
	Övrig överföring av fritt eget kapital	-242 236	-242 236
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 613 819</b>	<b>19 856 055</b>

Not 10	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------------	------------	------------

Föreningens långfristiga skuld avser lån om 24.300.000 kr med bindningstid som löper ut 2025.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda hyresintäkter		-781 602	-1 051 577
Övriga poster		-301 293	11 321
Summa		<b>-1 082 895</b>	<b>-1 040 256</b>

Not 12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------	------------	------------

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

Magnus Nyman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
09.04.2024 10:49

SENT BY OWNER:  
Nina Axelsson · 08.04.2024 14:46

DOCUMENT ID:  
HJ71rwwbxR

ENVELOPE ID:  
ByEoNPDbIR-HJ71rwwbxR

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Halltorp 2023-12-31.pdf  
13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS KRAFT ambulans@live.se	Signed Authenticated	08.04.2024 14:51 08.04.2024 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/28) IP: 94.191.136.144
2. ANETTE RANG nettan.rang@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 16:39 08.04.2024 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/21) IP: 83.219.194.102
3. Emma Charlotta Victoria Carlzon jarnvagsgatan@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 16:45 08.04.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/12) IP: 194.14.30.223
4. CARINA GUNNARSSON Carina.Gunnarsson@storaenso.com	Signed Authenticated	08.04.2024 16:47 08.04.2024 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/16) IP: 104.28.31.64
5. ALEXANDER CEDERLÖV alexandercederlov@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 16:48 08.04.2024 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/11/01) IP: 95.193.173.159
6. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	Signed Authenticated	09.04.2024 10:49 09.04.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/28) IP: 83.223.18.40

\* 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