

Bostadsrättsföreningen Erik på Öland

Org.nr: 769616-5674

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erik på Öland, organisationsnummer 769616-5674, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen arrenderar ut campingverksamheten.

Föreningens säte är i Mörbylånga kommun, Kalmar län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007.

Ekonomisk plan registrerades år 2008.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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	Christian Hedström
Ledamot	Jan Gunnar
Ledamot	Thomas Fungmark
Ledamot	Håkan Öman
Ledamot	Agneta Svahn
Suppleant	Heléne Råsenfeldt
Suppleant	Emma Svensson

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

Revisor

Revisor Håkan Fransson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikael Kyllenbeck och Liselott Tevebring Gustavsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-08 .
På stämman deltog 32 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Försäkring	Dina Försäkringar

Information om fastigheten

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

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.
Fr.o.m. 2025 byter vi försäkringsbolag till Länsförsäkring Kalmar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2008

Totalyta (m²): 3 785

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
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 oktober 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Bom vid infart	2024	185 000 kr
Målning div. stugor och reception	2024	83 800 kr
Varmvattenberedare bytt i reception	2024	20 300 kr
Vattenpump bytt i reception	2024	14 000 kr
Ny luftvärmepump i reception	2024	42 500 kr
Restaurangen div. underhåll	2024	13 800 kr
Trädfällning	2024	47 000 kr
Fönster C-stugor	2024	15 400 kr
Duschslangar-, blandare, wc	2024	58 300 kr
Markunderhåll	2024	54 200 kr
Div. underhåll	2024	183 800 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftsändringar

Avgiften höjdes med 10% från 1 januari 2024.

Efter höstens budgetgenomgång beslutades att höja avgiften med 3 % från 1 januari 2025. Vattenavgiften höjs något.

Medlemsinformation

166 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 10 överlåtelser skett.

14 medlemmar har utträtt ur föreningen.

19 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 171

171 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen, kr				
Nettoomsättning, tkr	5 222	4 702	4 473	4 131
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 663	551	383	- 167
Föreningen, %				
Soliditet ¹ , %	52	52	51	50
Snittränta, %	4.2	2.6	2.7	
Räntekänslighet	7.4	9	9	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	74	77	
Bostadsrätten, kr				
Energikostnad / kvm	279	176	177	
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 165	1 027	963	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 621	8 887	9 005	
Sparande / kvm	174	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	1 813 510	- 38 805 665	636 189	35 053 248
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			369 738	-369 738		0
Balanseras i ny räkning				636 189	- 636 189	0
Årets resultat					- 578 361	- 578 361
Belopp vid årets utgång	34 500 000	36 909 214	2 183 248	- 38 539 214	- 578 361	34 474 887

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 38 539 214
Årets resultat	- 578 361
Totalt	- 39 117 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	369 738
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 67 614
Balanseras i ny räkning	- 39 419 699
Totalt	- 39 117 575

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	5 222 253	4 701 825
Övriga rörelseintäkter	3	101 577	273 011
Summa rörelseintäkter		5 323 830	4 974 836

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-3 051 517	-1 775 687
Administration och förvaltning	5	-286 465	-212 601
Personalkostnader	6	-150 240	-151 227
Avskrivningar		-1 205 978	-1 228 258
Summa rörelsekostnader		-4 694 200	-3 367 773

RÖRELSERESULTAT

629 630 **1 607 063**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 590	1 087
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	7	0	-190 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 309 307	-866 687
Summa finansiella poster		-1 292 717	-1 055 600

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-663 087 **551 463**

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Övriga bokslutsdispositioner		84 726	84 726
Summa bokslutsdispositioner		84 726	84 726

RESULTAT FÖRE SKATT

-578 361 **636 189**

ÅRETS RESULTAT

-578 361 **636 189**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	66 930 609	68 133 141
Inventarier, verktyg och installationer	9	611	4 057
Summa materiella anläggningstillgångar		66 931 220	68 137 198
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	355 000	355 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		355 000	355 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 286 220	68 492 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		795 243	695 651
Fordringar hos koncernföretag		780 393	667 982
Övriga fordringar		111 550	507 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		410 884	66 390
Summa kortfristiga fordringar		2 098 070	1 937 380
Kassa och bank			
Kassa och bank		773 735	917 751
Summa kassa och bank		773 735	917 751
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 871 805	2 855 131
SUMMA TILLGÅNGAR		70 158 025	71 347 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		34 500 000	34 500 000
Uppskrivningsfond		36 909 214	36 909 214
Fond för yttre underhåll		2 183 248	1 813 510
Summa bundet eget kapital		73 592 462	73 222 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 539 214	-38 805 665
Årets resultat		-578 361	636 189
Summa fritt eget kapital		-39 117 575	-38 169 476
SUMMA EGET KAPITAL		34 474 887	35 053 248
OBESKATTADE RESERVER			
Övriga obeskattade reserver	11	2 372 355	2 457 081
Summa obeskattade reserver		2 372 355	2 457 081
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		2 372 355	2 457 081
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	12 , 13	14 930 000	0
Summa långfristiga skulder		14 930 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 930 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	12 , 13	16 140 001	32 030 000
Leverantörsskulder		380 687	2 817
Skatteskulder		125 764	9 390
Övriga skulder		121 327	57 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 613 004	1 737 293
Summa kortfristiga skulder		18 380 783	33 837 000
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 380 783	33 837 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 158 025	71 347 329

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	629 630	1 607 063
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 205 978	1 228 258
Summa	1 835 608	2 835 321
Erhållen ränta	16 590	1 087
Erlagd ränta	-1 309 307	-866 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	542 891	1 969 721
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar rörelsefordringar	-160 690	-178 583
Förändring rörelseskulder	433 782	-318 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	815 983	1 472 449
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Lämnade aktieägartillskott	0	-495 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-495 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av banklån	-959 999	-424 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-959 999	-424 950
Årets kassaflöde	-144 016	552 499
Likvida medel vid årets början	917 751	365 252
Likvida medel vid årets slut	773 736	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

9

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

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	3 606 587	3 269 414
Hyresintäkter		
Lokaler	1 000 000	1 000 000
Övriga intäkter		
Debiterade vatten- och energikostnader	153 505	432 410
Debiterade elkostnader	440 221	0
Övriga intäkter	21 940	1
	615 666	432 411
Totalt nettoomsättning	5 222 253	4 701 825

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	101 577	273 011
Totalt övriga rörelseintäkter	101 577	273 011

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	755 590	405 019
Vatten och avlopp	251 469	229 315
Sophämtning	123 493	92 498

1 130 552 **726 832**

Funktionell anläggningsservice

Brandskydd	22 022	3 054
------------	--------	-------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	150 909	120 189
Snöröjning/sandning	2 813	0

153 722 **120 189**

Övriga driftkostnader

Försäkring	159 298	179 604
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	594 122	464 492
Förbrukningsmaterial	28 322	20 105
Övriga driftkostnader	123 399	21 010

905 141 **685 211**

Reparationer

Reparationer	772 466	237 026
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	67 614	3 375
-----------	--------	-------

Totalt operativ drift och underhåll

3 051 517 **1 775 687**

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	116 875	109 438
Extra ekonomisk förvaltning	84 021	26 483

200 896 **135 921**

Revision

Revisionsarvode	24 875	22 250
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	21 090	8 025
-----------------------------	--------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	16 369	22 747
Bankkostnader	12 215	9 569
Inkassokostnader	720	720
Övriga kostnader	10 300	13 369

39 604 **46 405**

Totalt administration och förvaltning

286 465 **212 601**

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	116 000	117 600
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	34 240	33 627
Totalt personalkostnader	150 240	151 227

Not 7. Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar

	2024	2023
Nedskrivningar av andelar		
Nedskrivningar av andelar i andra företag	0	190 000
Totalt nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	0	190 000

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	47 512 790	47 512 790
Utgående anskaffningsvärden	47 512 790	47 512 790
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 16 288 664	- 15 086 132
Årets avskrivningar	- 1 202 532	- 1 202 532
Utgående avskrivningar	-17 491 196	-16 288 664
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	36 909 015	36 909 015
Utgående uppskrivningar	36 909 015	36 909 015
Utgående redovisat värde	66 930 609	68 133 141
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	43 833 000	35 766 000
Taxeringsvärde mark	35 074 000	25 857 000
	78 907 000	61 623 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	219 992	219 992
Utgående anskaffningsvärden	219 992	219 992
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 215 935	- 190 209
Årets avskrivningar	- 3 446	- 25 726
Utgående avskrivningar	- 219 381	- 215 935
Utgående redovisat värde	611	4 057

Not 10. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	545 000	50 000
Aktieägartillskott	0	495 000
Årets nedskrivning	0	-190 000
Ackumulerade nedskrivningar	-190 000	0
Summa	355 000	355 000

Not 11. Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Upplösning ersättningsfond byggnader	-84 726	-338 888
Ersättningsfond byggnader	2 457 081	2 795 969
Summa	2 372 355	2 457 081

Not 12. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
Borgensförbindelse	714 485	637 889
Summa:	43 214 485	43 137 889

Ansvarsförbindelse beskrivning: Proprieborgen med kredittagare: Eriksöre Camping AB 5592521602

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Danske Bank	Rörlig	4,41 %	1 060 000	1 420 000
Danske Bank	Rörlig	3,954 %	15 005 000	30 610 000
Danske Bank	2026-03-31	4,38 %	15 005 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			31 070 000	32 030 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 140 000	-32 030 000
			14 930 000	0

Ansvarsförbindelse beskrivning: Proprieborgen med kredittagare: Eriksöre Camping AB 5592521602

Beräknad kvarvarande skuld fem år efter balansdagen 29 870 000 kr.

Underskrifter

Underskriven det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kjell Palmqvist

Christian Hedström

Jan Gunnar

Thomas Fungmark

Håkan Öman

Agneta Svahn

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor