

Bostadsrättsföreningen Erik på Öland

Org.nr: 769616-5674

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

BRF/Eriksöre camping AB

Verksamheterna har historiskt varit sammanblandade.

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	Bo Rune Christer Johansson
Ledamot	Otto Runmark
Ledamot	Bengt Alm
Ledamot	Veronica Enander

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor Johan Antonsson
BDO Göteborg AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Liselott Tevebring
sammankallande, och Patrik Hallgren och Jonas Liljekrus.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-06.
På stämman deltog 39 medlemmar.

Extra stämmor hölls 2025-09-20, 2025-11-16 samt 2025-11-30.

20250920: Ekogruppen fick i uppdrag att arbeta fram alternativ arrendator.

2025116: Campingens likviditetsproblem. Ekogruppen fick i uppdrag utreda. Valberedningen fick i uppdrag hitta ny styrelse.

20251130: Val av interimsstyrelse

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Skadedyrsbekämpning
Försäkring

Leverantör

allabrf.se
Anticimex
Länsförsäkringar Kalmar

Information om fastigheten

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

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Kalmar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2008

Totalyta (m²):

3 789

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 2025.

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

Ekogruppen tillsattes på årsstämman.

Styrelsen avgick 2025-11-30.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Interimstyrelsen har:

- bytt försäkringsbolag (Dina)
- omförhandlat lånen med Danske Bank
- skrivit avtal med 60 säsongscampare
- anställt 1 vaktmästare
- köpt bil och två gräsklippare
- övertagit elavtal från campingen
- övertagit Va-avtal och avfallsavtal från campingen

Medlemsinformation

171 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 15 överlåtelse skett.

18 medlemmar har utträtt ur föreningen.

20 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 173

173 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen, kr				
Nettoomsättning, tkr	5 220	5 222	4 702	4 473
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 429	- 663	551	383
Föreningen, %				
Soliditet ¹ , %	53	52	52	51
Snittränta, %	4.0	4.2	2.6	2.7
Räntekänslighet	7.4	7.4	9	9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70	79	74	77
Bostadsrätten, kr				
Energikostnad / kvm	202	279	176	177
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 158	1 165	1 027	963
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 355	8 621	8 887	9 005
Skuldsättning / kvm totalyta	7 945	8 198	8 453	8 565
Sparande / kvm	318	166	517	471
¹ 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.

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	2 183 248	- 38 539 214	- 578 361	34 474 887
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			369 738	-369 738		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-67 614	67 614		0
Balanseras i ny räkning				- 578 361	578 361	0
Årets resultat					- 1 344 186	- 1 344 186
Belopp vid årets utgång	34 500 000	36 909 214	2 485 372	- 39 419 699	- 1 344 186	33 130 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 39 419 699
Årets resultat	- 1 344 186
Totalt	- 40 763 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	369 738
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 334 841
Balanseras i ny räkning	- 40 798 782
Totalt	- 40 763 885

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning & årligt underhåll som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 220 378	5 222 253
Övriga rörelseintäkter	3	45 383	101 577
Summa rörelseintäkter		5 265 761	5 323 830
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 823 363	-3 051 517
Administration och förvaltning	5	-942 655	-286 465
Personalkostnader	6	-154 550	-150 240
Avskrivningar		-1 203 143	-1 205 978
Summa rörelsekostnader		-5 123 711	-4 694 200
RÖRELSERESULTAT		142 050	629 630
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 822	16 590
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	7	-355 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 229 784	-1 309 307
Summa finansiella poster		-1 570 962	-1 292 717
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 428 912	-663 087
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Övriga bokslutsdispositioner		84 726	84 726
Summa bokslutsdispositioner		84 726	84 726
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 344 186	-578 361
ÅRETS RESULTAT		-1 344 186	-578 361

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

65 728 077

66 930 609

Inventarier, verktyg och installationer

9

0

611

Summa materiella anläggningstillgångar

65 728 077

66 931 220

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

0

355 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

355 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

65 728 077

67 286 220

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

956 040

795 243

Fordringar hos koncernföretag

0

780 393

Övriga fordringar

252 210

111 550

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 996

410 884

Summa kortfristiga fordringar

1 245 246

2 098 070

Kassa och bank

Kassa och bank

678 531

773 735

Summa kassa och bank

678 531

773 735

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 923 777

2 871 805

SUMMA TILLGÅNGAR

67 651 854

70 158 025

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		34 500 000	34 500 000
Uppskrivningsfond		36 909 214	36 909 214
Fond för yttre underhåll		2 485 372	2 183 248
Summa bundet eget kapital		73 894 586	73 592 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 419 699	-38 539 214
Årets resultat		-1 344 186	-578 361
Summa fritt eget kapital		-40 763 885	-39 117 575
SUMMA EGET KAPITAL		33 130 701	34 474 887
OBESKATTADE RESERVER			
Övriga obeskattade reserver	10	2 287 629	2 372 355
Summa obeskattade reserver		2 287 629	2 372 355
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		2 287 629	2 372 355
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11 , 12	29 150 002	30 110 001
Summa långfristiga skulder		29 150 002	30 110 001
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		29 150 002	30 110 001
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11 , 12	960 000	959 999
Leverantörsskulder		71 889	380 687
Skatteskulder		208 060	125 764
Övriga skulder		123 241	121 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 720 332	1 613 005
Summa kortfristiga skulder		3 083 522	3 200 782
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 083 522	3 200 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 651 854	70 158 025

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	142 050	629 630
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 203 143	1 205 978
Kundförlust Eriksöre Camping AB	657 975	
Summa	2 003 168	1 835 608
Erhållen ränta	13 822	16 590
Erlagd ränta	-1 229 784	-1 309 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	787 206	542 891
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar rörelsefordringar	194 849	-160 690
Förändring rörelseskulder	-117 259	433 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	864 796	815 983
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av banklån	-960 000	-959 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-960 000	-959 999
Årets kassaflöde	-95 204	-144 016
Likvida medel vid årets början	773 736	917 751
Likvida medel vid årets slut	678 531	773 736

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:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	33 år
Inventarier	5 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 683 468	3 606 587
Hysesintäkter		
Lokaler	1 030 070	1 000 000
Övriga intäkter		
Debiterade vatten- och energikostnader	203 277	153 505
Debiterade elkostnader	286 835	440 221
Övriga intäkter	16 728	21 940
	506 840	615 666
Totalt nettoomsättning	5 220 378	5 222 253

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	45 383	101 577
Totalt övriga rörelseintäkter	45 383	101 577

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	595 297	755 590
Vatten och avlopp	169 446	251 469
Sophämtning	6 028	123 493

770 770 **1 130 552**

Funktionell anläggningsservice

Brandskydd	35 970	22 022
------------	--------	--------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	177 928	150 909
Snöröjning/sandning	0	2 813

177 928 **153 722**

Övriga driftkostnader

Försäkring	379 317	159 298
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	593 232	594 122
Samfällighetskostnader	157 276	0
Förbrukningsmaterial	2 581	28 322
Övriga driftkostnader	98 536	123 399

1 230 942 **905 141**

Reparationer

Reparationer	272 911	772 466
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	334 841	67 614
-----------	---------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

2 823 363 **3 051 517**

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	122 485	116 875
Extra ekonomisk förvaltning	66 830	84 021

189 315 **200 896**

Revision

Revisionsarvode	27 000	24 875
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	0	21 090
-----------------------------	---	--------

Försäkringar och övriga riskkostnader

Försäkringar	1 964	0
Förluster på avgifts- och hyresfordringar Eriksöre Camping AB	657 975	0

659 939 **0**

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 831	16 369
Konsultarvode	18 244	0
Bankkostnader	12 043	12 215
Inkassokostnader	0	720
Övriga kostnader	34 284	10 300

66 401 **39 604**

Totalt administration och förvaltning

942 655 **286 465**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

117 600

116 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

36 950

34 240

Totalt personalkostnader

154 550

150 240

Not 7. Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar

Nedskrivningar av andelar

Nedskrivningar av andelar i Eriksöre Camping AB

-355 000

0

Totalt nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar

-355 000

0

Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

47 512 790

47 512 790

Utgående anskaffningsvärden

47 512 790

47 512 790

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 17 491 196

- 16 288 664

Årets avskrivningar

- 1 202 532

- 1 202 532

Utgående avskrivningar

-18 693 728

-17 491 196

Akkumulerade uppskrivningar

Ingående uppskrivningar

36 909 015

36 909 015

Utgående uppskrivningar

36 909 015

36 909 015

Utgående redovisat värde

65 728 077

66 930 609

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

43 833 000

43 833 000

Taxeringsvärde mark

35 074 000

35 074 000

78 907 000

78 907 000

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

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

219 992

219 992

Utgående anskaffningsvärden

219 992

219 992

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 219 381

- 215 935

Årets avskrivningar

- 611

- 3 446

Utgående avskrivningar

- 219 992

- 219 381

Utgående redovisat värde

0

611

Not 10. Obeskattade reserver	2025-12-31	2024-12-31
Upplösning ersättningsfond byggnader	-84 726	-84 726
Ersättningsfond byggnader	2 372 355	2 457 081
Summa	2 287 629	2 372 355

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danske Bank	Rörligt	3,660 %	700 001	1 060 000
Danske Bank	Rörligt	3,286 %	14 705 000	15 005 000
Danske Bank	2026-03-31	4,38 %	14 705 001	15 005 000
Summa skulder till kreditinstitut			30 110 002	31 070 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-960 000	-959 999
			29 150 002	30 110 001

Ansvarsförbindelse beskrivning: Proprieborgen med kredittagare: Eriksöre Camping AB 5592521602

Not 12. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000
Borgensförbindelse	714 485	714 485
Summa:	44 714 485	44 714 485

Ansvarsförbindelse beskrivning: Proprieborgen med kredittagare: Eriksöre Camping AB 5592521602

Underskrifter

Signaturer enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-28

Bo Rune Christer Johansson
Ordförande

Otto Runmark
Ordförande

Bengt Alm
Ledamot

Veronica Enander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BDO Göteborg AB
Johan Antonsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 13:19

SENT BY OWNER:

Axel Borgengren • 28.05.2026 19:19

DOCUMENT ID:

B1xQGtLLfI

ENVELOPE ID:

B1XzYg8gMg-B1xQGtLLfI

DOCUMENT NAME:

Brf Erik på Öland ÅR25 slutlig.pdf

15 pages

SHA-512:

db1bf37fac5408a423c283be524c2642a61ad132e107eb
3c6c736d91aa704c18b2ad55ad441b60e7c947282edaa
08121857a246131693df4b82b18a45238985e

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Otto Richard Runmark otto@gracefilm.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 19:27 28.05.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/10) IP: 213.200.180.201
2. BO RUNE CHRISTER JOHANSSON bosseingrid@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 21:12 28.05.2026 21:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/18) IP: 95.203.1.10
3. Marie Veronica Enander veronicaenander@telia.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 09:49 29.05.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/04) IP: 2001:2042:fc24:6b00:b85f:9a4e:e3a4:1087
4. Liselott Alm liselott.alm@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 12:28 29.05.2026 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/25) IP: 2a02:aa1:1043:d98a:d2ed:82c9:e65a:be95
5. Johan Antonsson johan.antonsson@bdo.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 13:19 29.05.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/03) IP: 217.119.170.26

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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