

# Årsredovisning

---

*Brf Halltorp på Öland*

769616-5526

Styrelsen för Brf Halltorp på Öland får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 10
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen förvärvade fastigheten Borgholm 1:26 år 2007. Fastigheten är belägen på Öland och har en areal om 181,625kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige.

Fastighetens byggnader består av 61 stugor bostadsrätter, 31 villavagnar bostadsrätter, 50 bostadsrättslokaler, samt 6 servicehus, receptionsbyggnad, restaurangbyggnad, bastubyggnad, byggnad för glassrestaurang och verkstadsbyggnad. 10 st nya stugor byggdes under 2010.

På föreningens fastighet har sedan föreningen startades en arrendator bedrivit campingrörelse. Arrendekontraktet sträckte sig ursprungligen till utgången av 2018 men efter att arrendatorn genomgått rekonstruktion under 2015 kom man överens om att avsluta detta kontrakt per 2015-10-31. Arrendatorn har bedrivit verksamheten även under säsongen 2016 men till ett reducerat arrende. Sedan oktober 2016 driver föreningen verksamheten i ett helägt dotterbolag, Ekerum Camping och Stugby AB.

Under året har föreningens underhållsplan följts. Föreningens styrelse skall även fortsättningsvis hålla underhållsplanen uppdaterad för fastigheten och årligen budgetera för underhåll.

Föreningen är ur skattesynpunkt en oäkta bostadsrättsförening.  
Föreningen har sitt säte i Borgholm.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	5 498	8 166	7 683	7 655	7 498
Resultat efter finansiella poster	464	772	191	642	-286
Soliditet %	38	36	35	35	33

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 950 000	55 200 560	4 240 500	-57 671 928	385 825
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				385 825	-385 825
Förändring fond yttre underhåll			600 000	-600 000	
Avskrivning av uppskriven tillgång		-440 430		440 430	
Årets resultat					413 498
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 950 000</b>	<b>54 760 130</b>	<b>4 840 500</b>	<b>-57 445 673</b>	<b>413 498</b>
					<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång					<b>33 104 957</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Förändring fond yttre underhåll					0
Avskrivning av uppskriven tillgång					0
Årets resultat					413 498
<b>Belopp vid årets utgång</b>					<b>33 518 455</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-57 445 673
Årets resultat	413 498
<b>Summa</b>	<b>-57 032 175</b>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	600 000
Balanseras i ny räkning	-57 632 175
<b>Summa</b>	<b>-57 032 175</b>

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

## RESULTATRÄKNING

1

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	5 497 809	8 165 658
Övriga rörelseintäkter	127 925	68 722
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5 625 734</b>	<b>8 234 380</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 740 001	-4 228 452
Personalkostnader	-145 859	-133 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 204 639	-1 198 644
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-3 090 499</b>	<b>-5 560 593</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 535 235</b>	<b>2 673 787</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 397	6 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 072 602	-1 908 464
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 071 205</b>	<b>-1 901 501</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>464 030</b>	<b>772 286</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder	192 208	-149 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>192 208</b>	<b>-149 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>656 238</b>	<b>623 286</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-242 740	-237 461
<b>Årets resultat</b>	<b>413 498</b>	<b>385 825</b>

17

## BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	88 887 795	92 480 679
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	89 003	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		88 976 798	92 480 679
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		50 000	50 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 026 798</b>	<b>92 530 679</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		724 293	280 086
Fordringar hos koncernföretag		450 000	-
Övriga fordringar		69 174	-167 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		575 975	545 245
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 819 442	657 938
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		653 166	1 428 196
<i>Summa kassa och bank</i>		653 166	1 428 196
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 472 608</b>	<b>2 086 134</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>91 499 406</b>	<b>94 616 813</b>

TR

	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	30 950 000	30 950 000
Uppskrivningsfond	54 760 130	55 200 560
Fond för yttre underhåll	4 840 500	4 240 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>90 550 630</i>	<i>90 391 060</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-57 445 673	-57 671 928
Årets resultat	413 498	385 825
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-57 032 175</i>	<i>-57 286 103</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>33 518 455</b>	<b>33 104 957</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	1 343 792	1 536 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>1 343 792</b>	<b>1 536 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	49 080 000	49 325 000
Övriga skulder	3 900 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>52 980 000</b>	<b>49 325 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	980 000	980 000
Leverantörsskulder	413 952	630 115
Skatteskulder	-38 424	-71 583
Övriga skulder	1 480 053	9 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	821 578	9 102 912
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 657 159</b>	<b>10 650 856</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>91 499 406</b>	<b>94 616 813</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader inkl villavagnar	3,03	33
Inventarier	20,00	5

### Not 2 Personal 2016 2015

Föreningen har inga anställda. Personalkostnaderna innefattar extra ersättningar till styrelsen för uppgifter utöver de som normalt ingår i styrelseuppdraget samt sociala avgifter för både ersättningar och styrelsearvode. *m*

Not 3	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	42 883 162	42 883 162
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	-2 400 000	-
	Utgående anskaffningsvärden	40 483 162	42 883 162
	Ingående avskrivningar	-5 603 043	-4 844 829
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-752 454	-758 214
	Utgående avskrivningar	-6 355 497	-5 603 043
	Ingående uppskrivningar	55 200 560	55 640 990
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-440 430	-440 430
	Utgående uppskrivningar	54 760 130	55 200 560
	<b>Redovisat värde</b>	<b>88 887 795</b>	<b>92 480 679</b>

Bokfört värde byggnader: 28.483.515  
 Bokfört värde mark: 60.404.280  
 Taxeringsvärde byggnader: 19.623.000  
 Taxeringsvärde mark: 24.218.000

Not 4	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	572 161
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	100 758	-
	Utgående anskaffningsvärden	100 758	572 161
	Ingående avskrivningar	0	-572 161
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 755	-
	Utgående avskrivningar	-11 755	-572 161
	<b>Redovisat värde</b>	<b>89 003</b>	<b>0</b>

Not 5	Uppskrivningsfond	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående saldo	55 200 560	55 640 990
	Övrig överföring av fritt eget kapital	-440 430	-440 430
		<b>54 760 130</b>	<b>55 200 560</b>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav, återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen



Not 6	Periodiseringsfonder	2016-12-31	2015-12-31
<i>Specifikation av periodiseringsfonder</i>			
	Periodiseringsfonder	1 343 792	1 536 000
	Redovisat värde	1 343 792	1 536 000

Not 7	Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>			
	Förfaller mellan 1 och 5 år	50 060 000	50 305 000

Lånet löper med fast ränta t.o.m. 2018-02-21 varefter lånet i sin helhet behöver refinansieras.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalt långtidsarrende * kortfristig del	0	8 800 000
	Upplupna räntekostnader	15 213	15 238
	Övriga poster	806 365	350 892
		821 578	9 166 130

\*I samband med föreningens förvärv av fastigheten uppläts del av fastigheten på ett 30-årigt arrende mot en arrendeavgift om 12 mkr. Intäkten har till och med i år redovisats med 1/30 per år. Enligt överenskommelse har arrendet lösts upp från 2016-11-01 till en köpeskillning om 6 mkr. Föreningens skattemässiga värde för byggnader och mark har justerats med skillnaden mellan kvaravarande skuld 8,4mkr och köpeskillningen 6mkr

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	58 000 000 58 000 000	58 000 000 58 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

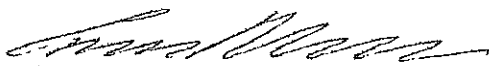
Borgholm 2017-04-27



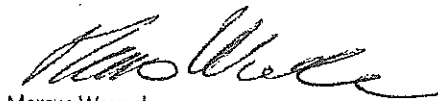
Hans Andersson



Toje Andersson



Carina Mattsson Sandberg

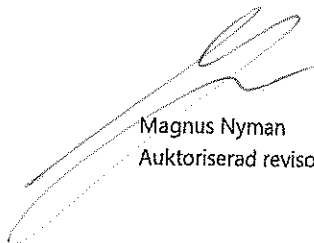


Marcus Woxneborn



Bertil Svahn

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-27



Magnus Nyman  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Halltorp på Öland, org.nr 769616-5526

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Halltorp på Öland för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Halltorp på Öland för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

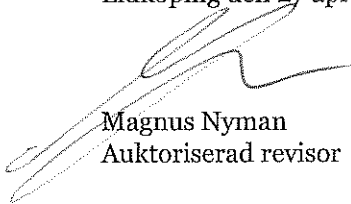
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping den 27 april 2017



Magnus Nyman  
Auktoriserad revisor