FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr. 717913-6895

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen avger följande redovisning

Innehåll	Sida
Information om verksamheten	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Andelsförteckning	9
Underskrifter av förvaltningsberättelsen	10
Resultatsammanställning och hudget	11

Org.nr 717913-6895

Styrelsen för Sjömärket Samfällighetsförening avger följande redovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Redovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning, Sjömärket ga:3, samt en marksamfällighet, Sjömärket s: 1. Deltagande fastigheter är Sjömärket 3-51 i Västerås kommun (49 st).

Sjömärket 3 är en 3D-fastighet innehållande lokaler, gym och spa samt garage. Fastigheten ägs av Residens Mälaren Sff där 45 av de i samfälligheten ingående ägarlägenheterna är medlemmar. Residens Mälaren Sff svarar för ett uppskattat boendekoncept med aktiviteter för de boende.

Sjömärket 4-50 är ägarlägenhetsfastigheter.

Sjömärket 51 inhyser en restaurang.

Föreningen har till uppgift att förvalta gemensamma funktioner och lokaler samt att svara för intäkter och kostnader avseende värme, el-och VA-försörjning, avfallshantering, hissar, trapphus, fasader, tak, innergård och viss gatumark. Ingående fastigheters andelstal redovisas på sidan 9.

Grundfakta om föreningen

Samfälligheten registrerades 2012-01-01. Senast registrerade stadgar hos Lantmäteriet 2021-01-13

Föreningsstämma

Stämma avhölls 2023-03-27.

Verksamheten

Under året har samfällighetens styrelse utgjorts av 6 ordinarie medlemmar som avhållit 8 sammanträden.

Under 2023 genomfördes OVK - obligatoriska ventilationskontroll.

Inför 2024

Taken mellan våning 4 och 5 läcker på några ställen och skall åtgärdas. Hängrännor och stuprör skall rengöras och påväxt på taken tas bort Trädgårdens avvattning skall ses över.

Samfällighetens fastighet är fullvärdesförsäkrad med Residens Mälarens Sff som medförsäkrad. I försäkringen ingår i Sjömärket Sff ingående ägarlägenheter. För dessa lägenheter behöver ägarna endast teckna försäkring som för hyreslägenhet.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift per andel	480 kr	417 kr	355 kr	339 kr	308 kr
Skuldsättning (banklån)	0 kr				
Utfört underhåll & förbättringar per andel	39 kr	25 kr	29 kr	112 kr	144 kr
Fond för underhåll och förbättringar per andel	231 kr	231 kr	231 kr	231 kr	363 kr
Likvida medel per andel	256 kr	195 kr	154 kr	175 kr	280 kr
*Fjärrvärme förbrukning per m²	65 kWh	61 kWh	66 kWh	56 kWh	58 kWh
*El förbrukning per m², hushållsel ej inkluderad	42 kWh	40 kWh	42 kWh	39 kWh	38 kWh

I samfällighetsföreningen ingår 8 622 m² byggnadsyta fördelat på 5 523 andelar. För ägarlägenheterna motsvarar varje andel i stort sett en kvadratmeterlägenhetsyta. Trapphus, apparatrum, förråd och garage upptar cirka 3 400 m².

*För tiden fram till 2023-01-31 hade föreningen ett så kallat Komfortavtal med Mälarenergi där ett belopp betalades för fjärrvärme, elektricitet, vatten och fastighetsskötsel. Därför har förbrukningen av fjärrvärme och elektricitet angetts i kWh per m² och inte som kostnad.



Org.nr 717913-6895

Styrelsens uppgift och mandat enligt föreningsstämmans beslut

Styrelsen har som uppgift att tillse att förvaltningen av samfälligheten och dess egendom sker på ett rationellt, kontinuerligt och kostnadseffektivt sätt samt bevaka att samfällighetens betalningsberedskap är god.

Styrelsen har, på föreningsstämmans uppdrag, baserat driften och underhållet av samfällighetens fastighet på avtal med en professionell förvaltare. För närvarande Seniorproffsen Viva Voce AB. Förvaltaren handhar, på styrelsens uppdrag och instruktioner, den löpande verksamheten inklusive administration och kassaförvaltning samt leder reparations- och underhållsarbete inklusive regelbunden tillsyn och dokumentation av samfällighetens egendom.

Det valda arbetssättet innebär att kontinuitet i underhållsarbetet upprätthålls och att underhållet inte är beroende av medlemmars direkta arbetsinsats.

Finansiering

Samfälligheter anses av kreditgivare ha sämre kreditvärdighet än andra bolånetagare på grund av besvärlig lagstiftning. Samfälligheter betalar en högre låneränta än vad som gäller för bolån till bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Samfällighetens låneräntor är dock skattemässigt avdragsgilla hos medlemmarna vilket i stort kompenserar för de högre räntenivåer som bankerna belastar samfälligheter med jämfört med villkoren för bostadsrättsföreningar. Det ger alltid en lägre kostnad för samfälligheten och delägare om finansiering sker direkt av medlemmarna.

Samfälligheten har inga banklån

Finansiering framtida underhåll

Samfällighetslagen §19 säger: En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen
Styrelsen har i bokslutet avsatt 5,5 prisbasbelopp 316 800 kr i fond för framtida underhåll. Efter årets avsättning uppgår fonderade medel till 1 421 762 kr efter att underhållsarbete 2023 avräknats från fonden.

Extra uttaxeringar för underhållsåtgärder

I fondavsättningen ingår inte medel för framtida större ersättnings- och renoveringsprojekt som fläkt- och hissoch stambyten. Dessa större projekt förutses inträffa med ca 10-års mellanrum från 2035. För finansiering av dessa föreslår styrelsen att medel i första hand uttaxeras från medlemmarna i anslutning till åtgärderna eller lånefinansieras efter föreningsstämmans beslut.

Styrelsen anser att förfarandet kan anses följa SFL§19 då avsikten att finansiera större underhållsprojekt särskilt är uttryckligt deklarerad. Medlemmarna uppmärksammas på att en latent underhållsskuld byggs upp.

Principer för fastställande av medlemsavgift

Medlemsavgiften justeras årligen från den 1 januari efter utvecklingen av konsumentprisindex (KPI) under den senaste 12 månaders perioden oktober till oktober.

Skulle samfälligheten visa förlust efter reglering av fond för underhåll och förbättringar vid senaste bokslut skall förlusten täckas av en extra uttaxering av medlemmarna senast när föreningsstämman fastställer bokslutet. Samfällighetslagen §40

Styrelsearvode

Till styrelsen har i arvode utbetalats 0 kr.



Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 255 934	1 871 994	1 988 931	1 889 332	1 704 103
Resultat efter finansiella poster	163 728	189 450	45 554	-366 719	-614 044
Balansomslutning	1 646 475	1 239 662	1 528 845	1 396 914	1 546 708
Soliditet (%)	71	77	77	80	96

Förändringar i eget kapital (EK)

	Bundet EK	Ovrigt fritt EK	Arets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång	1 278 190	-106 994	-218 334	-325 328
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma	0	-325 328	325 328	0
Årets resultat	0	0	163 728	163 728
Belopp vid årets utgång	1 278 190	-325 328	163 728	-161 600

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat Årets resultat	-325 328 163 728
Summa	-161 600
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
lanspråktagande av medel ur underhållsfond	173 228
Avsättning till underhållsfond 5,5 prisbasbelopp	-316 800
Balanseras i ny räkning	-305 172

Samfälligheten redovisar ett negativt fritt eget kapital om 306 172 kr som härrör från nedskrivning av gästlägenheter i föregående årsbokslut.

Sjömärket Samfällighetsförening Org.nr 717913-6895

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m. Nettoomsättning Övriga rörelseintäkter Summa rörelsens intäkter m.m.	2	2 135 194 120 740 2 255 934	1 871 994 28 035 1 900 029
Rörelsens kostnader Driftkostnader Fastighetsunderhåll Övriga externa kostnader	3	- 1 674 980 - 173 228 -248 439	- 1 398 294 - 137 439 -166 246
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar		0	-8 600
Summa rörelsens kostnader		-2 096 647	-1 710 579
Rörelseresultat		159 287	189 450
Finansiella poster Ränteintäkter Räntekostnader		4 698 - 257 4 441	0 0 0
Resultat efter finansiella poster		163 728	189 450
Bokslutsdispositioner Övriga bokslutsdispositioner		0	-407 783
Summa bokslutsdispositioner		0	-407 783
Resultat före skatt		163 728	-218 334
Årets resultat		163 728	-218 334

Sjömärket Samfällighetsförening Org.nr 717913-6895

Balansräkning

Dalansiakiling	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar Byggnader och mark Summa anläggningstillgångar	5	0	0
Omsättningstillgångar Kortfristiga fordringar Kundfordringar Övriga fordringar Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Summa kortfristiga fordringar		147 984 46 960 38 290 233 234	145 849 0 17 655 163 504
Kassa och bank Kassa och bank Fasträntekonto Summa kassa och bank		813 241 600 000 1 413 241	1 076 157 1 076 157
Summa omsättningstillgångar		1 646 475	1 239 662
Summa tillgångar		1 646 475	1 239 662
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital Underhålls och förnyelsefond	6	1 278 190	1 278 190
Summa bundet eget kapital		1 278 190	1 278 190
Fritt eget kapital Balanserat resultat Årets resultat Summa fritt eget kapital		-325 327 163 728 - 161 599	-106 994 -218 334 - 325 327
Summa eget kapital		1 116 591	952 863
Kortfristiga skulder Leverantörsskulder Övriga skulder Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Summa kortfristiga skulder		221 424 9 559 298 901 529 884	118 529 7 478 160 792 286 799
Summa eget kapital och skulder		1 646 475	1 239 662

Sjömärket Samfällighetsförening Org.nr 717913-6895

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och före fastighetsunderhåll			
Rörelseresultat		163 728	189 450
Fastighetsunderhåll	3	173 228	137 439
Avskrivningar		0	8 600
Summa kassaflöde från löpandeverksamhet		336 956	335 489
Minckning(+)ökning() ov kundfordringer		- 2 135	-26 514
Minskning(+)ökning(-) av kundfordringar Minskning(+)ökning(-)av korta fordringar		- 2 133 -67 595	125 363
Minskning(-)ökning(+)av leverantörsskulder		102 895	-40 970
Minskning(-)ökning(+)av kortfristiga skulder		140 190	-29 880
Summa förändring av rörelseresultat		173 355	27 999
Cummu totalianing at totologicalian			2. 000
A. Summa kassaflöde från den löpande verksamheten		510 311	363 487
B. Fastighetsunderhåll		-173 228	-137 439
C. Förändring långfristiga lån		0	0
Summa kassaflöde (A+B+C)		337 083	226 048
Likvida medel vid periodens början		1 076 158	850 109
Summa kassaflöde enligt ovan		337 083	226 048

Org.nr 717913-6895

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med bokföringslagen.

2 Intäkter

Medlemsavgifter

Medlemsavgifter tas ut efter delägande fastighets andelstal i samfälligheten fastställt av Lantmäteriet. Det finns 5523 andelar i samfälligheten och för ägarlägenheterna gäller att andelstalet är i huvudsak detsamma som lägenhetens yta i kvadratmeter. För Sjömärket 51 – restaurangfastigheten – och för Sjömärket 3 – "bottenvåningen" är andelstalen av Lantmäteriet fastställda till 438 respektive 946.

Mervärdeskatt

Samfälligheten är sedan 1 januari 2022 skattskyldig enligt mervärdeskattelagen. Detta blev upphävt av Högsta Förvaltningsrätten 2024-02-20.

3 Fastighetsunderhåll

Kostnader för fastighetsunderhåll och förbättringsåtgärder kostnadsförs det år åtgärden genomförs. Kostnader som överstiger 1/2-prisbasbelopp redovisas som regel på eget konto 4550 och behandlas särskilt i kassaflödesanalysen i bokslutet. Underhålls- och förbättringsarbeten balansförs inte utan kostnadsförs direkt.

Underhålls- och förbättringsåtgärder

2023	OVK	2019	Komfortkyla
2022	Nedmontering dekorglas	2019	Utbyggnad el-central för billaddare
2022	Torktumlare	2019	Trädgård
2021	Jethuvar på köksfläktsuttag på taken	2019	Fasadbesiktning
2021	Underhållsplan för huset	2018	Reparation av ventilationsanläggning
2020	OVK	2018	Reparation av brandlarm
2020	Trädgård	2018	Besiktning av tak
2020	Fasadmålning träpanel	2018	Uppgradering bredband
2020	Bastec (fjärrstyrning av fjärrvärme)	2018	OVK

4 Medelantal anställda

Samfälligheten har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

5 Byggnader och mark Ingående anskaffningsvärde Nedskrivning Utgående anskaffningsvärde	2023-12-31 400 000 400 000	2022-12-31 430 000 -30 000 400 000
Ingående avskrivningar Årets avskrivning Nedskrivning Utgående avskrivningar	-400 000 -400 000	-13 617 -8 600 - 377 783 -400 000
Redovisat värde	0	0

6 Fond för underhåll och förnyelse samt finansiering av åtgärder.

Samfälligheten har låtit sammanställa en underhållsplan för tiden fram till 2060. Det löpande underhållsbehovet beräknas att uppgå till 5,5 prisbasbelopp årligen och motsvarande belopp avsätts till fond för underhåll och förnyelse. Genomförda åtgärder finansieras ur nämnda fond.

I styrelsens ekonomiska plan avses större återinvesteringsprojekt som: fläktsystem ca 2035, hissar ca 2045, fasadrenovering ca 2055 och byte av stammar ca 2060 att finansieras särskilt i anslutning till nämnda projekt. Detta genom uttaxering av medel från medlemmarna efter andelstal eller genom upptagning av lån.



Andelsförteckning

Andelsförteckni			T		
Fastighet Sjömärket:	Kommentar	Andelar	Andel %	Yta m²	
3	Sjömärket ga 4. (garage 600 m²)	946	17,13	1 500	2
4		100	1,81	100	1
5		89	1,61	89	1
6		100	1,81	100	1
7		89	1,61	89	1
8		100	1,81	100	1
9		89	1,61	89	1
10		117	2,12	117	1
11		122	2,21	122	1
12		84	1,52	84	1
13		48	0,87	48	1
14		84	1,52	84	1
15		84	1,52	84	1
16		48	0,87	48	1
					1
17		84	1,52	84	1
18		84	1,52	84	1
19		48	0,87	48	1
20		84	1,52	84	
21		67	1,21	67	1
22		68	1,23	68	1
23		67	1,21	67	1
24		68	1,23	68	1
25		90	1,63	90	1
26		48	0,87	48	1
27		117	2,12	117	1
28		90	1,63	90	1
29		63	1,14	63	1
30		117	2,12	117	1
31		90	1,63	90	1
32		63	1,14	63	1
33		117	2,12	117	1
34		72	1,30	72	1
35		103	1,86	103	1
36		72	1,30	72	1
37		103	1,86	103	1
38		112	2,03	112	1
39		48	0,87	48	1
40		112	2,03	112	1
41		126	2,28	133	1
42					1
		63	1,14	63	1
43		112	2,03	112	1
44		126	2,28	133	1
45	L	63	1,14	63	1
46		112	2,03	112	
47		99	1,79	99	1
48		99	1,79	99	1
49		99	1,79	99	1
50		99	1,79	99	1
51		438	7,93	172	2
Ga 3	Trapphus, apparatrum mm			2 797	1
		5 523	100,00	8 622	

Not: ¹ Fastställt av Lantmäteriet 2012-05-03 Akt 1980K-2012/39

Not: ² Fastställt av Lantmäteriet 2018-08-24 Akt 1980K-2017/139



Org.nr 717913-6895

Underskrifter av förvaltningsberättelsen

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Fredrik Carlsson Styrelseordförande Pekka Pasanen

Pek Par

Mats Elfsberg

Ralf Öster

Håkan Hammarqvist

Niclas Richtnér

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Helena Andersson

Huvudansvarig revisor, Huvudrevisor är revisionsbolaget Västerås Revision AB, 556609-0584

Bernt Löf

Lekmannarevisor

Org.nr 717913-6895

Sjömärket Sff	2 022	Budget 2023	Utfall 2023	Budget 2024	kr/andel
Medlemsavgift kr/andel	417 kr	480 kr	480 kr	511 kr	
Årsavgifter	1 840 753 kr	2 120 000 kr	2 124 419 kr	2 258 000 kr	511 kr
Elintäkter	31 134 kr	40 000 kr	10 777 kr	30 000 kr	7 kr
Övernattningslägenheter	12 840 kr	25 000 kr	14 100 kr	15 000 kr	3 kr
Återbäring el / försäkring	15 302 kr	100 000 kr	106 638 kr		
Totala intäkter	1 900 029 kr	2 285 000 kr	2 255 934 kr	2 303 000 kr	
Fastighetsskötsel	-133 437 kr	-400 000 kr	-455 510 kr	-486 000 kr	-110 kr
Trädgård	-49 634 kr	-53 000 kr	-39 770 kr	-42 000 kr	-10 kr
Serviceavtal	-78 456 kr	-112 000 kr	-111 124 kr	-118 000 kr	-27 kr
Rep och underhåll	-137 438 kr	-300 000 kr	-173 228 kr	-200 000 kr	-68 kr
Mälarenergi	-1 005 580 kr	-950 000 kr	-894 408 kr	-952 000 kr	-206 kr
Vafab	-80 722 kr	-85 000 kr	-83 837 kr	-90 000 kr	-20 kr
Försäkring	*-51 416 kr	-95 000 kr	-90 331 kr	-96 000 kr	-17 kr
Revision	-16 125 kr	-18 000 kr	-19 500 kr	-21 000 kr	-5 kr
Fastighetsförvaltning	-144 563 kr	-157 000 kr	-165 555 kr	-176 000 kr	-40 kr
Konsult		-10 000 kr	-58 495 kr		
Bankkostnader	- 4 609 kr	-5 000 kr	-4 889 kr	-5 000 kr	
Räntenetto			4 441 kr	10 000 kr	
Avskrivningar	-8 600 kr				
Totala driftkostnader	-1 710 580 kr	-2 185 000 kr	-2 092 206 kr	-2 179 000 kr	
Resultat från driften	189 449 kr	100 000 kr	163 728 kr	127 000 kr	
Nedskrivning	-407 783 kr				
Redovisat resultat	-218 334 kr				

Det budgeterade kostnaderna för 2024 är i stort sett uppräknade från 2023 med prisutvecklingen enligt KPI under 12-månadersperioden oktober 2022 till oktober 2023. Alla belopp exkl. moms.

Merparten av samfällighetens kostnader är taxe- eller avtalsbundna.

I resultat och balansräkningen i förvaltningsberättelsen har ingen hänsyn tagits till Högsta Förvaltningsdomstolens beslut i mervärdesskattefrågan 2024-02-20. För samfälligheten har den ändrade tolkningen av mervärdeskattelagen liten effekt. Effekterna kommer att synas i förvaltningsberättelsen för 2024.

^{*}Årspremien för samfällighetens försäkring hos Länsförsäkringar var 88 141 kronor från förfallodatum 2022-06-01.

Verification

Transaction 09222115557512892048

Document

Förvaltningsberättelse 2023 Sjömärket Sff för signering

Main document

11 pages

Initiated on 2024-03-14 14:49:59 CET (+0100) by Fredrik

Carlsson (FC)

Finalised on 2024-03-18 08:09:56 CET (+0100)

Signatories

Fredrik Carlsson (FC)

CIM Consult Solution Sweden AB Company reg. no. 556667-8420 fredrik.carlsson@ccsgroup.se

+46768070280

Signed 2024-03-14 14:53:38 CET (+0100)

Signed 2024-03-14 15:13:22 CET (+0100)

Pekka Pasanen (PP)

Flour

pekka.pasanen@secotools.com

Pek Par

Signed 2024-03-14 15:10:28 CET (+0100)

Håkan Hammarqvist (HH)

Mats Elfsberg (ME)

mats.elfsberg@habeo.se

hakan.hammarqvist@gmail.com

Håkan Hammarqvist

Half- Other

Signed 2024-03-14 19:38:15 CET (+0100)

Niclas Richtnér (NR)

niclas.richtner@gmail.com

Ralf Öster (RÖ)

ralf.oster@norrang.se

Signed 2024-03-14 16:50:07 CET (+0100)

Signed 2024-03-14 15:35:36 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557512892048

Bernd Löf (BL)

bernt.lof@telia.com

Dunt M

Signed 2024-03-15 17:46:24 CET (+0100)

Helena Andersson (HA)

helena.andersson@vrev.se

Signed 2024-03-18 08:09:56 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

