

ÅRSREDOVISNING

för

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr. 717913-6879

Räkenskapsåret

2022-01-01 — 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	8

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Residens Mälaren Samfällighetsförening avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta ga:4, fastigheten Sjömärket 3 som är en 3D-fastighet som innehåller möteslokaler, gym/relax, bibliotek, rum för uthyrning till entreprenörer för kroppsvård samt garage. Deltagande fastigheter är: Sjömärket 4-21,23-44 samt 46-50 tillsammans 45 st.

Ingående fastigheter har samma andelstal – 1/45 del vardera.

Grundfakta om föreningen

Samfälligheten registrerades 2012-01-01 under namnet Lilla Sjömärket Sff. I samband med förvärvet av fastigheten Sjömärket 3 ändrades namnet till Residens Mälaren Sff. Föreningsstämman 2022-05-30 beslutade om stadgeändringar som är under registrering hos Lantmäteriet.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-30 och en extra föreningsstämma avhölls 2022-10-31.

Verksamheten

Under året har samfällighetens styrelse utgjorts av 6 ordinarie medlemmar som avhållit 11 sammanträden.

Oklarheter har rått beträffande samfällighetsföreningens riskexponering för eventuella latent skatteskulder hos säljaren av bottenvåningen. Under det gångna året har Skatteverket fastställt att samfälligheten, trots vad som stipuleras i köpeavtalet, inte kan ställas till ansvar för säljarens hantering av sina upplupna skatter. Därmed har alla förhandlingar i detta ärende med byggherren Aros Bygg & Förvaltning avslutats. Noteras kan att byggherren under året genomgått en företagsrekonstruktion som slutade med konkurs.

Det lån om 17 MSEK som tecknades med Swedbank vid förvärvet av bottenvåningen löper med en 2-3 %-enheter högre ränta än vad t.ex. en bostadsrättsförening kan erhålla. Styrelsen har därför undersökt möjligheterna till en refinansiering av köpet i avsikt att förbilliga avgiften för de boende. Det har visat sig att de banker som tillfrågats är totalt ointresserade av att teckna nya lån med samfälligheten. Att Swedbank gav lån i samband med köpet hänger sannolikt ihop med andra affärer mellan säljaren och banken. En forskningsrapport från KTH har bekräftat svårigheterna för samfälligheter att få lån på rimliga villkor.

En underhållsplan har tagits fram av Mälarenergi och arbete pågår med att detalj- och tidsplanera underhållsarbete och investeringar för den kommande 10-årsperioden. Då hittills inga medel har avsatts för kommande underhåll och investeringar är det angeläget att omgående börja fondera medel för detta.

Styrelsen har, på föreningsstämmans uppdrag, genomfört en organisation av verksamheten i vilken den dagliga såväl som övergripande samlade fastighetsförvaltningen utförs av SeniorProffsen med vilka avtal har tecknats. Syftet är att minimera styrelsens inblandning i den dagliga verksamheten. Detta bl.a. för att underlätta rekryteringen av framtida styrelsemedlemmar.

Avslutningsvis kan konstateras att merparten av aktiviteterna i bottenvåningen var "pausade" under pandemiåren 2020-2021 men att under det gångna året har den mesta verksamheten återupptagits till de boendes glädje. I avsikt att skapa aktiviteter för alla har "Residensklubben" bildats med egen budget för att stötta verksamheten.

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Enligt beslut från Skatteverket 2022-02-14 har samfälligheten momspliktiga verksamhet från och med 2022-01-01 utökats till att gälla hela verksamheten bortsett från den del som hyrs ut till momsbefriade vårdföretag. Detta innebär att medlemsavgiften behövs höjas med 26 %,

I avsikt att förebygga inbrott, skadegörelse och stöld kameraövervakas numera i stort sett hela bottenvåningen.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 135 382	1 460 393	2 105 614	2 103 614	1 077 485
Resultat efter finansiella poster	135 290	-540 807	209 963	-261 314	-176 973
Balansomslutning	15 515 870	15 879 057	16 540 885	16 633 956	17 357 971
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg	neg

Förändringar i eget kapital (EK)

	Bundet EK	Övrigt fritt EK	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång	0	-180 495	-540 807	-721 302
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma	0	-540 807	540 807	0
Årets resultat	0	0	-44 719	-44 719
Belopp vid årets utgång	0	-721 302	-44 719	-766 021

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-721 302
Årets resultat	-44 719
Summa	-766 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-766 021
Summa	-766 021

Översiktlig ekonomisk utveckling

Föreningens översiktliga ekonomiska utveckling under åren 2019 tom 2023 illustreras i bifogade Bilaga 1. Föreningens ekonomi behöver ytterligare förstärkas. Det är styrelsens ambition att under de kommande åren fortsätta detta arbete.

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 135 382	1460 393
Övriga rörelseintäkter		8 979	7 555
Summa rörelsens intäkter m.m.	2	2 144 361	1 467 948
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-494 015	-244 614
Fastighetsunderhåll	3	-9 976	-102 522
Övriga externa kostnader		-565 270	-737 046
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar		-340 438	-340 438
Summa rörelsens kostnader		-1 409 699	-1 424 620
Rörelseresultat		734 662	43 329
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter			11
Räntekostnader och liknande kostnader		-599 372	-584 147
Summa resultat från finansiella poster		-599 372	-584 136
Resultat efter finansiella poster		135 290	-540 807
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner	6	-180 009	0
Summa bokslutsdispositioner		-180 009	0
Resultat före skatt		-44 719	-540 807
Årets resultat		-44 719	-540 807

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 856 100	15 180 823
Inventarier	6	0	195 724
Summa anläggningstillgångar		14 856 100	15 373 547
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		235 158	68 453
Övriga fordringar		1 049	139 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 472	29 361
Summa kortfristiga fordringar		307 679	237 734
Kassa och bank			
Kassa och bank		352 091	264 776
Summa kassa och bank		352 091	264 776
Summa omsättningstillgångar		659 770	502 510
Summa tillgångar		15 515 870	15 879 057
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Underhålls och förnyelsefond	7	0	0
Summa bundet eget kapital		0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-721 302	-180 495
Årets resultat		-44 719	-540 807
Summa fritt eget kapital		-766 021	-721 302
Summa eget kapital		-766 021	-721 302
Långfristiga skulder			
Banklån	8	15 469 972	15 809 980
Summa långfristiga skulder		15 469 972	15 809 980
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån hos bank		340 000	340 000
Leverantörsskulder		149 840	102 853
Övriga skulder		40 383	125 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 696	222 012
Summa kortfristiga skulder		811 919	790 379
Summa eget kapital och skulder		15 515 870	15 879 057

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och före fastighetsunderhåll			
Rörelseresultat		135 290	-540 807
Fastighetsunderhåll	3	9 976	102 522
Avskrivningar		340 438	340 438
Summa kassaflöde från löpande verksamhet		485 704	-97 847
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-166 705	-68 453
Minskning(+)/ökning(-) av korta fordringar		96 760	-141 177
Minskning(-)/ökning(+)/av leverantörsskulder		46 987	34 677
Minskning(-)/ökning(+)/av kortfristiga skulder		-25 455	184 311
Summa förändring av rörelseresultat		-48 413	9 349
A. Summa kassaflöde från den löpande verksamheten		437 291	-88 498
B. Fastighetsunderhåll		-9 976	-102 522
C. Förändring långfristiga lån		-340 000	-340 000
Summa kassaflöde (A+B+C)		87 315	-531 020
Likvida medel vid periodens början		264 776	795 796
Summa kassaflöde enligt ovan		87 315	-531 020
Summa likvida medel vid periodens slut		352 091	264 776

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Tillämpade avskrivningstider	Antal år
Byggnader	50
Inventarier och installationer	15

2 Intäkter

Medlemsavgifter

Medlemsavgifter tas ut efter delägande fastighets andelstal i samfälligheten fastställt av Lantmäteriet. Alla 45 delägare har samma andelstal.

Vid föreningens start 2012 var avgiften per andel 1 250 kr per månad. I och med att samfälligheten förvärvade Sjömärket 3 – "bottenvåningen" 2018-10-01 höjdes avgiften till 1 350 kr per månad. Avgiften har därefter höjts vid 2 tillfälle. Först till 1 750 kr per månad 2020 och från och med 2022-01-01 till 2 200 kr per månad beroende på att Skatteverket ändrat sin tolkning av mervärdesskattelagen avseende samfälligheters verksamhet.

3 Fastighetsunderhåll

Kostnader för fastighetsunderhåll och förbättringsåtgärder kostnadsförs det år åtgärden genomförs. Kostnader som överstiger ½-prisbasbelopp redovisas på eget konto 4550 och behandlas särskilt i kassaflödesanalysen i detta bokslut. Underhålls- och förbättringsarbeten balansförs inte utan direktavskrivs.

Underhålls- och förbättringsåtgärder

2022	Byte av innerdörrar efter inbrott - försäkringsskada
2022	Byte av sandfilter i poolen
2022	Omläggning golv i entreprenörskrum
2021-22	Övervakningskameror
2021	Bastuaggregat
2019	Pentry

4 Medelantal anställda

Samfälligheten har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 236 172	16 236 172
Utgående anskaffningsvärden	16 236 172	16 236 172
Ingående avskrivningar	-1 055 349	- 730 626
Årets avskrivningar	-324 723	-324 723
Utgående avskrivningar	-1 380 723	-1 055 349
Redovisat värde	14 856 100	15 180 823

Kommentar

Forum Fastighetsekonomi AB värderade 2018-06-25 fastigheten Sjömärket 3, bestående av bottenvåningen i huset inklusive restauranglokalen till 19 mkr.

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

6 Inventarier, verktyg och installationer

I samband med att samfälligheten förvärvade Sjömärket 3 – "bottenvåningen" 2018 genomfördes en del underhålls- och förbättringsarbeten. Den nedlagda kostnaden var dock liten i jämförelse med förvärvets storlek och styrelsen har funnit att aktiveringen av dessa kostnader som gjordes 2019 inte tillför någon nämnvärd information till delägare och kreditgivare. Med anledning av detta har styrelsen beslutat att genom en bokslutsorder skriva ned denna bokföringspost till 0.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 751	238 751
Bortskrivning	-238 751	
Utgående anskaffningsvärden	0	238 751
Ingående avskrivningar	-43 027	- 27 312
Årets avskrivningar	-15 715	- 15 715
Nedskrivning	-180 009	
Utgående avskrivningar	-238 751	- 43 027
Redovisat värde	0	195 724

7 Fond för underhåll och förnyelse

Samfällighetslagen 19 §

..... En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen..... skall föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas. Lag (2003:629).

Samfällighetens styrelse lät under 2021 via Mälarenergi AB upprätta en 40-årig underhållsplan för samfällighetens fastighet. Enligt den planen beräknas kostnaden för reparationer, underhåll och förnyelse uppgå till 46,5 miljoner kronor till 2060 i 2021-års penningvärde. Kostnaden fördelas mellan Sjömärket Sff och Residens Mälaren Sff enligt 80/20.

Per 2022-12-31 hade inga medel fonderats för framtida underhåll eller förbättringar

8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån/skuld redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	15 469 972	15 809 980
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	340 000	340 000
Summa	15 809 972	16 149 980

9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000
Summa ställda säkerheter	17 500 000	17 500 000

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Underskrifter av årsredovisning

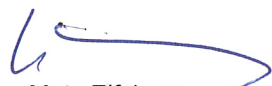
Västerås 2023-03-06



Per Brunzell
Styrelseordförande



Pekka Pasanen



Mats Elfsberg



Fredrik Carlsson

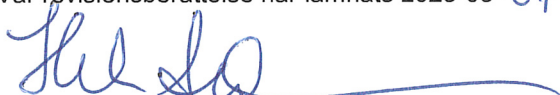


Håkan Hammarqvist

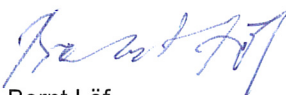


Niclas Richtner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-07



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



Bernt Löf
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Residens Mälaren Samfällighetsförening
Org.nr. 15717913-6879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Residens Mälaren Samfällighetsförening för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Lekmannarevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den Lekmannarevisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Residens Mälaren Samfällighetsförening för år 2022.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

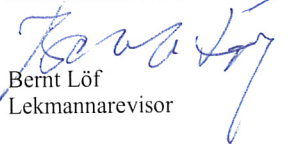
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Västerås den 7 mars 2023



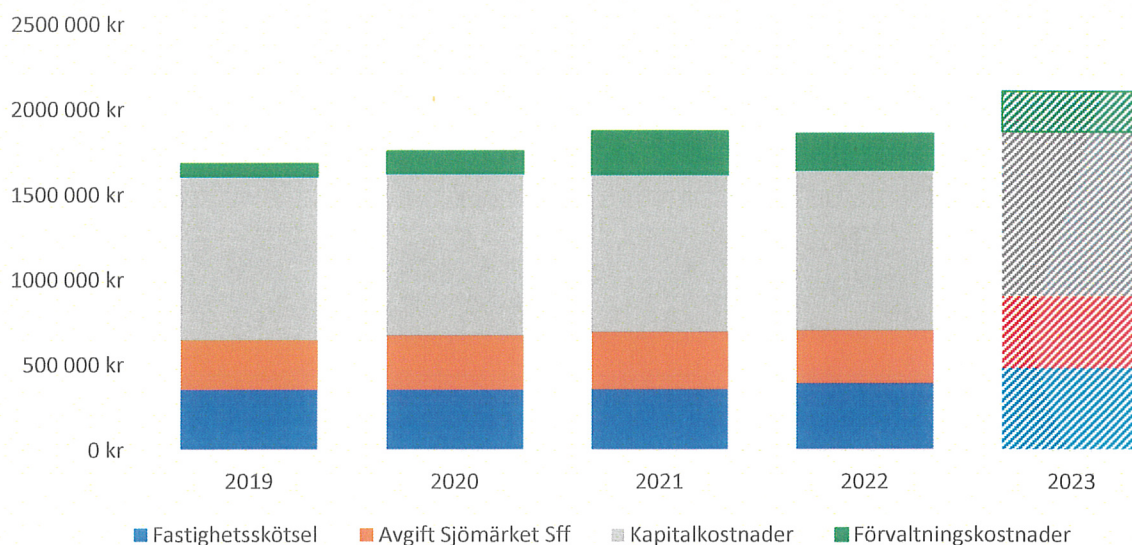
Helena Andersson
Auktoriserad revisor



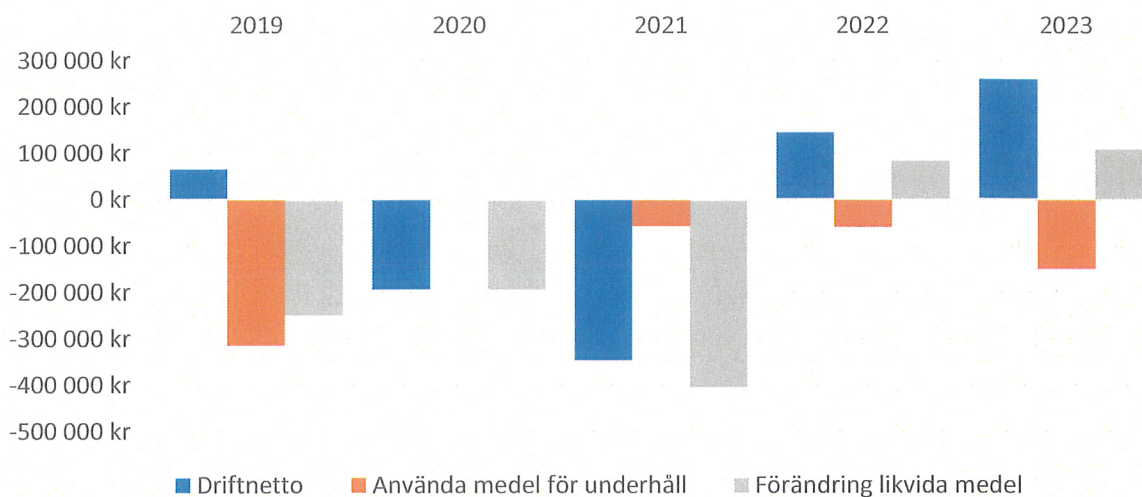
Bernt Löf
Lekmannarevisor

Residens Mälaren Samfällighetsförening

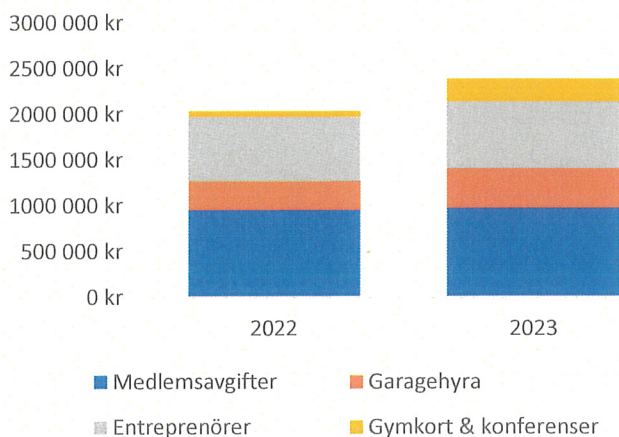
Kostnadsutveckling



Driftnetto före underhåll och använda medel för fastighetsunderhåll



Intäkter



Åtgärder 2023

1. Gymkort ökas från 25 till 65
2. 20 konferensdagar
3. Alla entreprenörsrum uthyrda
4. Garagehyran höjs 15%
5. Medlemsavgiften höjs med 200 kr/månad från 1 oktober.