

# ÅRSREDOVISNING

för

Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr. 717913-6895

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

# Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

Styrelsen för Sjömärket 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 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 och garage. Sjömärket 4-50 är ägarlägenhetsfastigheter och 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 i debiteringslängden.

#### Grundfakta om föreningen

Samfälligheten registrerades 2012-01-01. Föreningsstämman 2022-05-30 beslutade om stadgeändringar som är under registrering hos Lantmäteriet.

#### Föreningsstämma

Stämma avhölls 2022-05-30.

#### Verksamheten

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

Föreningen är skuldfri och drabbas därför inte av samfälligheters problematiska lånesituation. Det senare faktumet innebär att i praktiken är endast fondering eller direkt uttaxering möjliga för finansiering av underhåll och investeringar.

En underhållsplan har tagits fram av Mälarenergi och arbete pågår med att detalj- och tidsplanera underhållsarbete och investeringar för den kommande 10-årsperioden. Samfälligheten har fram till och med 2020 avsatt medel för underhåll och förbättringar. Fonden uppgår per bokslutsdatum till 1 278 190 kr och samfällighetens omsättningstillgångar till 1 239 661 kronor.

Under 2023 planeras OVK obligatoriska ventilationskontroll. Genomfördes senast 2020 och skall genomföras vart tredje år. Dessutom planeras spolning av avloppsstammar mm. För planerat underhåll 2023 avsätts i budgeten 300 000 kr.

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.

I samband med en kraftig januaristorm blåste ett av de skjutbara dekorglasen ner från en balkong. Ett ca. 2 kvm stort och tjockt glasparti föll från 4:e våningen ner på Fyrtornsgatan. Som tur var kom ingen person till skada. Beslut togs omgående att omedelbart montera ner samtliga dekorglas (ca. 80 st.) på på bägge husens balkonger. Då glasen utgör en del av husens fasad ingår de i bygglovet varför kontakt tagits med Byggnadsnämnden för eventuell modifiering av bygglovet.

# Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

Enligt beslut från Skatteverket 2022-02-14 bedriver samfälligheten momspliktig verksamhet från och med 2022-01-01.

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

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 871 994	1 988 931	1 889 332	1 704 103	1 703 783
Resultat efter finansiella poster	189 450	45 554	-366 719	-614 044	-223 848
Balansomslutning	1 239 662	1 528 845	1 396 914	1 546 708	2 313 037
Soliditet (%)	77	77	80	96	91

## Förändringar i eget kapital (EK)

	Bundet EK	Övrigt fritt EK	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång	1 278 190	-152 548	45 554	-106 994
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma	0	45 554	-45 554	0
Årets resultat	0	0	-218 334	-218 334
Belopp vid årets utgång	1 278 190	-106 994	-218 334	-325 328

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-106 994
Årets resultat	-218 334
Summa	-325 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-325 328
Summa	-325 328

## 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.

## Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 871 994	1 988 931
Övriga rörelseintäkter		28 035	11 928
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>	2	<b>1 900 029</b>	<b>2 000 859</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		- 1 398 294	-1 563 778
Fastighetsunderhåll	3	- 137 439	-113 633
Övriga externa kostnader		-166 246	-269 294
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar		- 8 600	-8 600
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 710 579</b>	<b>-1 955 305</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>189 450</b>	<b>45 554</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>189 450</b>	<b>45 554</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		-407 783	
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	5	<b>-407 783</b>	
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-218 334</b>	<b>45 554</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-218 334</b>	<b>45 554</b>

## Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5		416 383
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>416 383</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		145 849	119 335
Övriga fordringar		0	143 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 655	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>163 504</b>	<b>262 353</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 076 157	850 109
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 076 157</b>	<b>850 109</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 239 662</b>	<b>1 112 462</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 239 662</b>	<b>1 528 845</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Underhålls och förnyelsefond	6	1 278 190	1 278 190
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 278 190</b>	<b>1 278 190</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-106 994	-152 548
Årets resultat		-218 334	45 554
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>- 325 327</b>	<b>-106 994</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>952 863</b>	<b>1 171 196</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		118 529	159 499
Övriga skulder		7 478	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 792	198 150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>286 799</b>	<b>357 649</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 239 662</b>	<b>1 528 845</b>

## Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och före fastighetsunderhåll</b>			
Rörelseresultat		189 450	45 554
Fastighetsunderhåll	3	137 439	113 633
Avskrivningar		8 600	8 600
<b>Summa kassaflöde från löpande verksamhet</b>		<b>335 489</b>	<b>167 787</b>
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-26 514	-116 495
Minskning(+)/ökning(-) av korta fordringar		125 363	-143 014
Minskning(-)/ökning(+)/av leverantörsskulder		-40 970	-22 100
Minskning(-)/ökning(+)/av kortfristiga skulder		-29 880	108 476
<b>Summa förändring av rörelseresultat</b>		<b>27 999</b>	<b>-171 133</b>
<b>A. Summa kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>363 487</b>	<b>-5 346</b>
<b>B. Fastighetsunderhåll</b>		<b>-137 439</b>	<b>-113 633</b>
<b>C. Förändring långfristiga lån</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa kassaflöde (A+B+C)</b>		<b>226 048</b>	<b>-118 979</b>
Likvida medel vid periodens början		850 109	969 087
<b>Summa kassaflöde enligt ovan</b>		<b>226 048</b>	<b>-118 979</b>
<b>Summa likvida medel vid periodens slut</b>		<b>1 076 157</b>	<b>850 108</b>

# Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

## Noter

### 1 Redovisningsprinciper

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

### 2 Intäkter

#### Medlemsavgifter

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

Vid föreningens start 2012 var avgiften per andel 350 kr. Den sänktes till 307 kr 2014, höjdes till 372 kr 2020 och till 417 kr 2022.

#### Mervärdeskatt

Samfälligheten är sedan 1 januari 2022 skattskyldig enligt mervärdeskattelagen.

### 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 Nedmontering dekorglas	2019 Utbyggnad elcentral 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 styrsystem (fjärrstyrning av fjärrvärme)	2018 OVK
2019 Komfortkyla	

### 4 Medelantal anställda

Samfälligheten har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

### 5 Byggnader och mark

Samfälligheten äger "skalet" till deläggande fastigheter liksom trapphus, teknikrum, anläggningar för el, värme, vatten och avlopp samt tomtmarken. Detta är bokfört till 0 kronor. Residens Mälaren Sff som äger fastigheten Sjömärket 3 var innehavare av 2 gästlägenheter i "huset" som bättre skulle passa in i Sjömärket Sff där alla fastigheter i huset är delägare. Av den anledningen köptes gästlägenheterna över till Sjömärket Sff 2020. Förvärvet fördes upp i samfällighetens balansräkning men då deras bokförda värde utgör en bråkdel av Sjömärkets tillgångar har styrelsen funnit det riktigare att ej ge gästlägenheterna något värde i samfällighetens bokföring. Detta genom en bokslutsdisposition om – 407 783 kr i årets bokslut.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	430 000	430 000
Nedskrivning	-30 000	
Utgående anskaffningsvärden	400 000	430 000
Ingående avskrivningar	-13 617	-5 017
Årets avskrivningar	-8 600	-8 600
Nedskrivning	-377 783	
Utgående avskrivningar	-400 000	-13 617
Redovisat värde	0	416 383

# Sjömärket Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6895

## 6 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 uppgick den bokförda Underhålls och förnyelsefonden till 1 278 190 kr av vilket 1 076 157 kr täcks av likvida medel.

Samfällighetens styrelse bedriver det planerade underhållsarbetet enligt fastställd underhållsplan.

## Underskrifter av årsredovisning

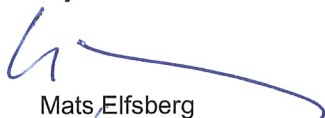
Västerås 2023-03-06



Per Brunzell  
Styrelseordförande



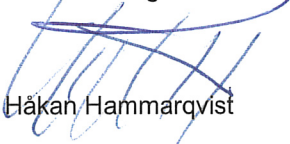
Pekka Pasanen



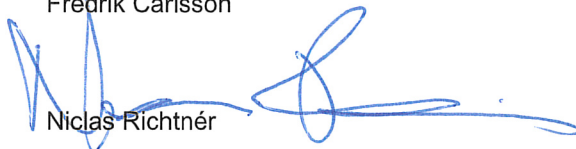
Mats Elfsberg



Fredrik Carlsson



Håkan Hammarqvist



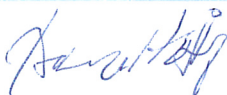
Niclas Richtner

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 Sjömärket Samfällighetsförening  
Org.nr. 717913-6895

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjömärket 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Sjömärket Samfällighetsförening för år 2022.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

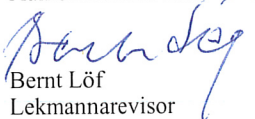
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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



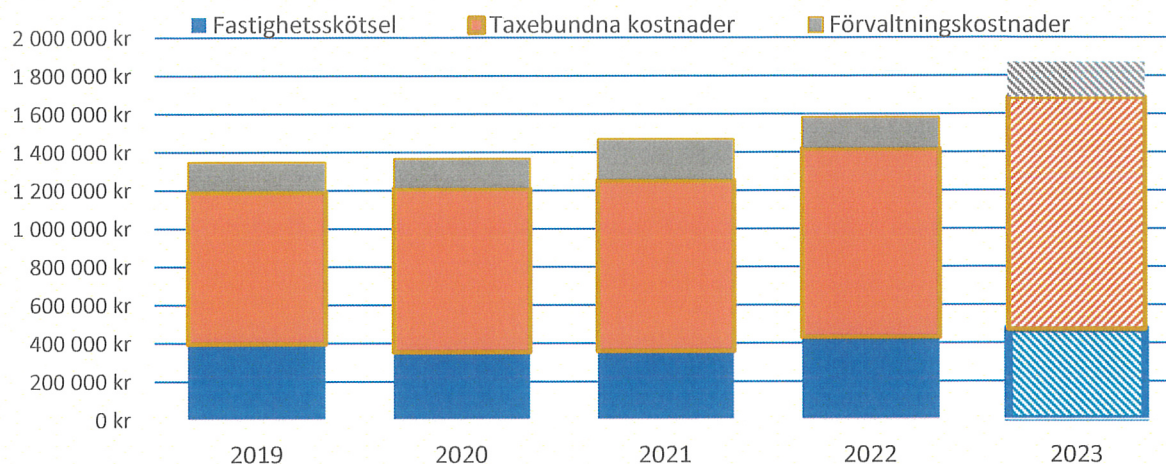
Helena Andersson  
Auktoriserad revisor



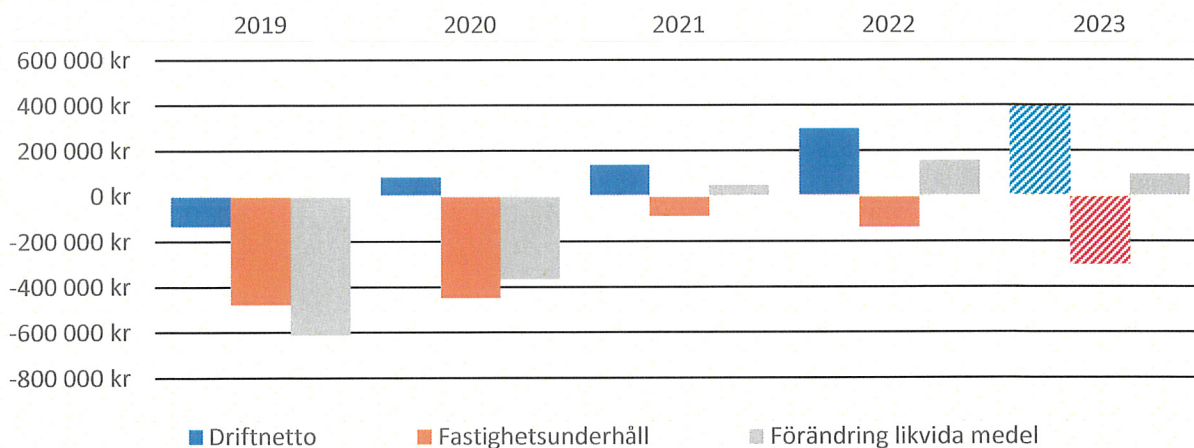
Bert Löf  
Lekmannarevisor

# Sjömärket Samfällighetsförening

## Kostnadsutveckling



## Driftnetto före underhåll och använda medel för fastighetsunderhåll



## Avgiftsutveckling

