

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Skärgårdslyckan**

769629-4920

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skärgårdslyckan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tanum Grebbestad 2:55 som är fullvärdeförsäkrad via Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Medlemmarna tecknar själva bostadsrättstilläggsförsäkring. Bostadsrättsföreningen bildades 2015 och äger fastigheterna med adresserna Nedre Långgatan 43 och Nedre Långgatan 43 B. Marken innehavs med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades 2015-01-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-01-16 hos Bolagsverket.

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2062.

Föreningen har sitt säte i Tanum , Västra Götalands län.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har ett styrelsemöten hållits, en föreningsstämma samt en extra stämma.

Föreningens lån hos SEB har amorterats med 13 950 kronor under året. Total skuld per 2023-12-31 är 1 733 750 kronor.

Avgifterna har höjts vid två tillfällen under året.

### Medlemsinformation

Föreningen har 7 medlemmar, fördelat på 4 lägenheter. Inga överlåtelse har skett under 2023.

Styrelsen består av ordförande Emely Klinth och ledamöterna Janne Østby och Steinar Mossige.

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och parkeringsplats.  
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	209	145	156	180
Resultat efter finansiella poster	-64	-94	-60	-26
Soliditet (%)	77,6	77,6	77,8	77,8
Årsavgifter kr/kvm	1 107	856	920	935
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	100	100	88
Energikostnad kr/kvm	309	301	287	238
Skuldsättning kr/kvm	10 199	10 281	10 390	10 499
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 199	10 281	10 390	10 499
Sparande kr/kvm	-57	-188	4	226
Räntekänslighet %	9	12	11	11

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme och VA.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar på likviditetsöverskott före amorteringar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1%) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Föreningen har höjt avgifterna för att komma till bukt med detta.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	7 435 000	56 463	-1 165 550	-94 263	<b>6 231 650</b>
Disposition av föregående års resultat:			-94 263	94 263	<b>0</b>
Avsättn yttre fond		12 261	-12 261		<b>0</b>
Årets resultat				-63 830	<b>-63 830</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 435 000</b>	<b>68 724</b>	<b>-1 272 074</b>	<b>-63 830</b>	<b>6 167 820</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 272 074
årets förlust	-63 830
	<b>-1 335 904</b>
behandlas så att	
Avsättes till yttre fond	12 261
i ny räkning överföres	-1 348 165
	<b>-1 335 904</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	209 185	145 490
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>209 185</b>	<b>145 490</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-129 038	-138 003
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 436	-50 436
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-179 474</b>	<b>-188 439</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>29 711</b>	<b>-42 949</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 541	-51 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-93 541</b>	<b>-51 314</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 830</b>	<b>-94 263</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-63 830</b>	<b>-94 263</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-63 830</b>	<b>-94 263</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 890 576	7 941 012
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 890 576</b>	<b>7 941 012</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 890 576</b>	<b>7 941 012</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 915	0
Övriga fordringar		17	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	5 772
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 932</b>	<b>5 871</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		56 612	87 021
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>56 612</b>	<b>87 021</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>61 544</b>	<b>92 892</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 952 120</b>	<b>8 033 904</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 435 000	7 435 000
Fond för yttre underhåll		68 724	56 463
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 503 724</b>	<b>7 491 463</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 272 074	-1 165 549
Årets resultat		-63 830	-94 263
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 335 904</b>	<b>-1 259 812</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 167 820</b>	<b>6 231 651</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	1 733 750	1 747 700
Leverantörsskulder		0	9 129
Skatteskulder		31 463	30 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 087	15 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 784 300</b>	<b>1 802 253</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 952 120</b>	<b>8 033 904</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	29 711	-42 949
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	50 436	50 436
Erlagd ränta	-93 541	-51 314
Betald inkomstskatt	82	27
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-13 312</b>	<b>-43 800</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-4 915	0
Förändring av kortfristiga fordringar	5 772	-173
Förändring av leverantörsskulder	-9 129	9 129
Förändring av kortfristiga skulder	5 124	4 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-16 460</b>	<b>-29 851</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-13 950	-18 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-13 950</b>	<b>-18 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-30 410</b>	<b>-48 451</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	87 021	135 473
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>56 612</b>	<b>87 021</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregler gällande periodiseringar har tillämpats.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter	-188 119	-145 490
Fakturerade kostnader, el	-21 066	0
	<b>-209 185</b>	<b>-145 490</b>

### Not 3 Rörelsens kostnader

	2023	2022
El för belysning	32 740	29 488
Parkering	10 950	10 150
Reparation och underhåll av fastighet	3 785	11 811
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	15 763	15 525
Företagsförsäkringar	7 110	6 843
Redovisningstjänster	21 678	26 759
Bankkostnader	2 624	1 799
Övriga externa kostnader	1 400	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	2 420
Vatten och avlopp	19 847	21 655
Ersättningar till revisor	7 500	7 500
Programvaror	5 641	3 272
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	0	781
	<b>129 038</b>	<b>138 003</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 376 630	8 376 630
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 376 630</b>	<b>8 376 630</b>
Ingående avskrivningar	-435 618	-385 182
Årets avskrivningar	-50 436	-50 436
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-486 054</b>	<b>-435 618</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 890 576</b>	<b>7 941 012</b>
Taxeringsvärden byggnader	2 890 000	2 890 000
Taxeringsvärden mark	1 197 000	1 197 000
	<b>4 087 000</b>	<b>4 087 000</b>
Bokfört värde byggnader	4 610 576	4 661 012
Bokfört värde mark	3 280 000	3 280 000
	<b>7 890 576</b>	<b>7 941 012</b>

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	5,82	2024-09-28	1 733 750	1 747 700
			<b>1 733 750</b>	<b>1 747 700</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 315 000	3 315 000
	<b>3 315 000</b>	<b>3 315 000</b>

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut så har tre av fyra lägenheter betalat av den del av föreningens lån som hör till deras respektive lägenhet. Den fjärde lägenheten kommer att betala uppkomna räntekostnader och amorteringar på den del som är kvar av föreningens lån.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emely Klinth  
Ordförande

Steinar Mossige

Janne Østby

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Annelie Larsson  
Revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-06-27 06:27:39 UTC+00:00

Ordförande

**Malin Emely Klinth**



SE BankID - 724b80ff-3228-44a0-aa7f-5e5f794201b9

2024-06-27 12:32:27 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Janne Ruud Østby**

bankID

NO BankID - 86c65eb5-3fca-4cb2-a677-998eb844154d

2024-06-28 08:33:03 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Steinar Mossige**

bankID

NO BankID - 50cfd6e-3e7a-4d41-ab86-ec963e918ef5

2024-06-28 08:37:28 UTC+00:00

Revisor

**Annelie Maria Larsson**



SE BankID - 9b02031f-148c-44e2-98f9-64daa0ef0258