

Årsredovisning för
Brf Skärgårdsbyn
769630-2566

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skärgårdsbyn, 769630-2566, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades vid konstituerande föreningsstämma 2015-05-16. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-06-24.

Föreningen har som ändamål och verksamhet att upplåta föreningens fristående hus, och till respektive hus hörande markområde, i Skärgårdsbyn Sankt Anna för nyttjande/uthyrning utan begränsning i tiden.

Föreningen består av 36 byggnader, på av föreningen ägd mark, med samma boyta, exteriör och i stort sett samma standard. Varje hus har en boyta om 47 kvm. Total boyta 1 692 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under utfört utvändig målning av samtliga 14 hus i den första etappen. Kostnaden uppgick till totalt 268 750 kronor och kommer att tas mot yttre reparationsfonden såsom periodiskt underhåll.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	809 532	651 600	694 800	672 768
Resultat efter finansiella poster	-849 575	-637 383	-514 233	-502 388
Soliditet, %	85	85	85	85
Årsavgift kronor per kvm	564	470	453	440
Skuldsättning kronor per kvm	6 209	6 217	6 217	6 217
Sparande kronor per kvm	2			
Räntekänslighet	11			
Energikostnad per kvm (endast vatten)	58			
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	100			

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	62 500 000	574 890	-3 568 705
Avsättning yttre rep-fond		144 000	
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-849 574
Vid årets slut	62 500 000	718 890	-4 418 279

Kommentar till årets förlust:

Förlusten för år 2023 uppgår till 849 575 kronor. Resultatet har då belastats med avskrivning på föreningens byggnader med 583 507 kronor samt kostnad för periodiskt underhåll, 268 750 kronor. Kostnaden för periodiskt underhåll tas enligt styrelsens förslag till resultatdisposition från föreningens fond för yttre underhåll.

Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten och föreningens betalningsförmåga.

Av föreningens ekonomiska plan framgår att styrelsen vid den tidpunkten gjorde bedömningen att en avskrivningstid om 120 år var förenlig med god redovisningssed. Enligt Bokföringsnämndens vägledning för bostadsrättsföreningar; BFNAR 2023:1, kommer föreningen att behöva ompröva avskrivningsplan och övergå till komponentavskrivning av föreningens byggnader vilket sannolikt kommer att påverka nivån på årliga avskrivningarna.

Som framgår ovan har föreningen en mycket god soliditet, d v s andel eget kapital, och ekonomin äventyras inte av att föreningen redovisar förlust på grund av krav på avskrivning av föreningens byggnader.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -4 418 279, behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	-3 568 705
Årets resultat	-849 574
Totalt	<u>-4 418 279</u>
Disponeras för	
Uttag ur yttre fond för periodiskt underhåll	-268 750
Balanseras i ny räkning	-4 149 529
Summa	<u>-4 418 279</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		809 532	651 600
Övriga rörelseintäkter		-	2 995
Summa rörelseintäkter		<u>809 532</u>	<u>654 595</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-822 474	-529 881
Personalkostnader	2	-12 400	-10 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-583 507	-583 507
Summa rörelsekostnader		<u>-1 418 381</u>	<u>-1 123 788</u>
Rörelseresultat		<u>-608 849</u>	<u>-469 193</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 937	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-242 663	-168 196
Summa finansiella poster		<u>-240 726</u>	<u>-168 190</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-849 575</u>	<u>-637 383</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-849 575</u>	<u>-637 383</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-849 575</u>	<u>-637 383</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 029 863	69 613 370
Summa materiella anläggningstillgångar		69 029 863	69 613 370
Summa anläggningstillgångar		69 029 863	69 613 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 707	67 598
Summa kortfristiga fordringar		134 707	67 598
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		401 378	517 775
Summa kassa och bank		401 378	517 775
Summa omsättningstillgångar		536 085	585 373
SUMMA TILLGÅNGAR		69 565 948	70 198 743

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		62 500 000	62 500 000
Yttre reparationsfond			
		718 890	574 890
Summa bundet eget kapital		63 218 890	63 074 890
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 568 705	-2 931 321
Årets resultat		-849 575	-637 383
Summa fritt eget kapital		-4 418 280	-3 568 704
Summa eget kapital		58 800 610	59 506 186
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 505 000	10 520 000
Summa långfristiga skulder		10 505 000	10 520 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		129 538	80 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 800	92 289
Summa kortfristiga skulder		260 338	172 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 565 948	70 198 743

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-849 575	-637 383
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	583 507	583 507
	<u>-266 068</u>	<u>-53 876</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-266 068	-53 876
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-67 108	1 661
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	87 779	8 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-245 397	-43 583
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Avsättning yttre reparationsfond	144 000	144 000
Amortering av låneskulder	-15 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	129 000	144 000
Årets kassaflöde	-116 397	100 417
Likvida medel vid årets början	517 775	417 358
Likvida medel vid årets slut	401 378	517 775

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten	97 444	73 694
Renhållning	86 659	72 420
Fastighetsförsäkring	75 370	58 869
Fastighetskötsel	174 961	168 890
Fastighetskostnader	307 343	104 324
Redovisning och revision	30 345	40 870
Övriga förvaltningskostnader	3 135	10 814
Datakommunikation	47 217	
Summa	822 474	529 881

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 937	6
Summa	1 937	6

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-242 663	-168 196
Summa	-242 663	-168 196

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	73 620 825	73 620 825
	73 620 825	73 620 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 007 455	-3 423 948
-Årets avskrivning enligt plan	-583 507	-583 507
	-4 590 962	-4 007 455
Redovisat värde vid årets slut	69 029 863	69 613 370
Av anskaffningsvärde utgör markvärde	3 600 000	3 600 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	Bindningstid	Räntesats
Åtvidabergs Sparbank	2 175 000	tom 260424	1,31%
Åtvidabergs Sparbank	2 175 000	tom 260424	1,31%
Åtvidabergs Sparbank	3 410 000	tom 251101	3,40%
Åtvidabergs Sparbank	2 745 000	tom 240329	4,60%
	10 505 000		

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
Fastighetsinteckning	41 950 000	41 950 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

Sankt Anna den 29/3 2024



Per Ivarsson
Styrelseordförande



Jessica Schöenberg



Niklas Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2024



Carina Hultberg



Ulf Bladh



Pär Lindkvist