

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skärgårdsbyn Apartments

769638-5892

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skärgårdsbyn Apartments får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Bostadsrättsföreningen Skärgårdsbyn Apartments, med säte i Söderköping, registrerades år 2020. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta 20 lägenheter om 24 kvm vardera för fritidsboende och uthyrning utan tidsbegränsning. Den totala bostadsytan uppgår till 480 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har verksamheten bedrivits enligt plan utan större renoveringsprojekt. Föreningen har dock påverkats av flera kostnadsdrivande faktorer:

- Kraftigt ökade energikostnader
- Oförändrat höga avskrivningar
- Minskade räntekostnader

Dessa poster påverkar resultatet trots att den operativa verksamheten fortlöpt stabilt.

Ekonomisk översikt

Nettoomsättningen uppgick till 511 362 kr. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till -183 911 kr. Resultatet är en förbättring jämfört med föregående år.

Förklaringar till årets resultat

Årets negativa resultat beror främst på följande:

1. Avskrivningar: 225 500 kr.
2. Energifkostnader: Kostnaden per kvm ökade från 83 kr till 166 kr.
3. Räntekostnader: 134 026 kr.
4. Minskad nettoomsättning.

Likviditet och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 59 836 kr. Likvida medel ökade från 68 438 kr till 128 274 kr.

Eget kapital och finansiering

Eget kapital uppgår till 18 191 314 kr. Fond för yttre underhåll: 91 125 kr.

Långfristiga skulder: 4 790 000 kr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Föreningen påverkas av:

- Ränterisk
- Energiprisrisk

Framtida utveckling

Styrelsen bedömer att föreningens soliditet om 78,8 % ger en god finansiell grund för kommande år.

Fokus framåt:

- Optimering av energiförbrukning
- Översyn av underhållsplan
- Fortsatt kostnadskontroll

Förslag till behandling av årets resultat

Styrelsen föreslår:

- Avsättning till fond för yttre underhåll: 20 000 kr
- Årets resultat -183 911 kr samt balanserad förlust -875 900 kr överförs i ny räkning, totalt 1 059 811 kr.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 511 | 532 | 437 |
| Resultat efter finansiella poster | -184 | -266 | -261 |
| Soliditet (%) | 78,8 | 79,1 | 79,2 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 100 | 1 100 | 951 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 9 979 | 9 979 | 9 979 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 87 | -84 | -74 |
| Räntekänslighet (%) | 9,2 | 9,0 | 10,0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 166 | 83 | 86 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 103,0 | 99,0 | 100,0 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Fritt eget kapital | Totalt |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 19 160 000 | 71 125 | -855 901 | 18 375 224 |
| Avsättning yttre fond | | 20 000 | -20 000 | 0 |
| Årets resultat | | | -183 911 | -183 911 |
| Belopp vid årets utgång | 19 160 000 | 91 125 | -1 059 812 | 18 191 313 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -875 900 |
| årets förlust | -183 911 |
| | -1 059 811 |
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | -20 000 |
| i ny räkning överföres | -1 039 811 |
| | -1 059 811 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 511 362 | 531 620 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 677 | 2 512 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 514 039 | 534 132 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -323 302 | -337 453 |
| Personalkostnader | 2 | -15 122 | -19 766 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -225 500 | -225 500 |
| Summa rörelsekostnader | | -563 924 | -582 719 |
| Rörelseresultat | | -49 885 | -48 587 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 0 | 107 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -134 026 | -217 287 |
| Summa finansiella poster | | -134 026 | -217 180 |
| Resultat efter finansiella poster | | -183 911 | -265 767 |
| Resultat före skatt | | -183 911 | -265 767 |
| Årets resultat | | -183 911 | -265 767 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 22 925 854 | 23 151 354 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 22 925 854 | 23 151 354 |
| Summa anläggningstillgångar | | 22 925 854 | 23 151 354 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 7 | 7 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 35 784 | 21 167 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 35 791 | 21 174 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 128 274 | 68 438 |
| Summa kassa och bank | | 128 274 | 68 438 |
| Summa omsättningstillgångar | | 164 065 | 89 612 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 23 089 919 | 23 240 966 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 19 160 000 | 19 160 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 91 125 | 71 125 |
| Summa bundet eget kapital | | 19 251 125 | 19 231 125 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -875 900 | -590 134 |
| Årets resultat | | -183 911 | -265 767 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 059 811 | -855 901 |
| Summa eget kapital | | 18 191 314 | 18 375 224 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 4 790 000 | 4 790 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 790 000 | 4 790 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 42 257 | 2 744 |
| Övriga skulder | | 3 942 | 3 942 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 62 406 | 69 056 |
| Summa kortfristiga skulder | | 108 605 | 75 742 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 23 089 919 | 23 240 966 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -183 911 | -265 767 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 225 500 | 225 500 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 41 589 | -40 267 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -14 617 | 32 608 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 32 864 | -20 715 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 59 836 | -28 374 |
| Årets kassaflöde | 59 836 | -28 374 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 68 438 | 96 812 |
| Likvida medel vid årets slut | 128 274 | 68 438 |

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

| <u>Anläggningstillgångar</u> | <u>År</u> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 100 |

Tillämpade avskrivningstider:

Not 2 Medelantalet anställda

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 0 | 0 |

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|----------|------------|
| Ränteintäkter, övriga | 0 | 107 |
| | 0 | 107 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, övriga | 134 026 | 217 287 |
| | 134 026 | 217 287 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 23 950 000 | 23 950 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 23 950 000 | 23 950 000 |
| Ingående avskrivningar | -798 646 | -573 146 |
| Årets avskrivningar | -225 500 | -225 500 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 024 146 | -798 646 |
| Utgående redovisat värde | 22 925 854 | 23 151 354 |
| I det bokförda värdet ingår mark med : | 1 400 000 | 1 400 000 |
| | 1 400 000 | 1 400 000 |

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än 5 år efter balansdagen | 4 790 000 | 4 790 000 |
| | 4 790 000 | 4 790 000 |

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 790 000 | 4 790 000 |
| | 4 790 000 | 4 790 000 |

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 30 mars 2026

Sankt Anna

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonny Schmidt
Ordförande

Hans Claesson

Helena Danielsson

Lennart Sjöberg

Susanne Uhr
Revisor