

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan 8

769629-9804

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan 8, 769629-9804, med säte i Kronobergs län, Växjö kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades i april 2015, uppdaterade stadgar är registrerade hos Bolagsverket 13 november 2018 och ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket 3 november 2015.

Fastigheten

Strandsnäckan 8 består av tre huskroppar med tre till sexton lägenheter i respektive huskropp. Husen har två till fem våningar.

Tomtens areal är 5.106 m² där lägenhetsytorna är 4.212 m² (varav 27m² är en övernattninglägenhet).

Lägenheterna är fördelade på:

- 5 st lägenheter med 2 rum och kök.
- 24 st lägenheter med 3 rum och kök.
- 8 st lägenheter med 4 rum och kök.
- 5 st lägenheter med 5 rum och kök.

Föreningens styrelse

Pär Aspengren, styrelseordförande, vald tom stämman som hålls 2023
Riste Janusev, styrelseledamot, vald tom stämman som hålls 2022
Sven Olin, styrelseledamot, vald tom stämman som hålls 2022
Gustaf Edström, styrelseledamot, vald tom stämman som hålls 2022
Henrik Iburg, styrelseledamot, vald tom stämman som hålls 2022
Mikael Pallinder, styrelseledamot, vald tom stämman som hålls 2023

Valberedning under året

Juni 2021 - juni 2022
Karin Brunnström
Malin Adaktusson

Revisor

Helena Bertilsson, Internrevisor

Ekonomi

Föreningen har haft intäkter i form av månadsavgifter från och med juni 2017. Resultatet för räkenskapsåret 2021 är 386 tkr innan avsättning till underhållsfond. I momsredovisningen för 2021 ansöker föreningen om jämkning av moms för de kostnader föreningen haft vid installation av individuell mätning av vatten och el samt laddboxar.

Inga ersättningar eller arvoden har betalats ut under räkenskapsåret. Under räkenskapsåret har 4 överlåtelse av bostadsrätt skett, föregående år 1. Antalet medlemmar uppgick 2021-12-31 till 69 stycken.

Avtal

Växjö Energi AB - fjärrvärme och elnät
Bixia AB - el
Talenom Växjö AB (tidigare namn Persson & Thorin AB) - ekonomisk förvaltning
Farmartjänst Varend ek. för. - mark- och trädgårdsskötsel
Ragn-Sells AB - insamling/Källsortering
Szilvia Städ AB - trappstädning

Händelser under räkenskapsåret 2021

Svedbergs har bytt duschvägg lgh. D1-0902, garantijobb.

Under året har ytterligare 7 st ladd boxar installerats i vårt garage. Finns nu sammanlagt 16 boxar i drift.

Muntligt avtal har ingåtts med Lubos Vacha lgh. D1-1001 för skötsel av pool m.m.

Maskinsopning av garage är gjort under april månad.

Växjö kommun har dokumentera vår fastighet inför "TRÄSTAD" Sverige.

Under året har vi bytt två fläktmotorer till Swegon CASA aggregat samt frånluftsfläkt i förråd källare.

Ytan utanför bastun mot väster är stensatt och belagd med singel, utfört av Farmartjänst.

Tillsynsanmälan från Växjö kommun om olovliga åtgärder inom strandskyddat område. Styrelsen har svarat på kommunens skrivelse.

Målning av 8 st limträbalkar ovanför vissa balkonger är utfört under året, garantijobb.

SBA, brandskydds rond är utfört av Sven Olin och Riste Janusev.

Menerga har utfört service på vårt poolaggregat.

OVK besiktning av samtliga lägenheter utfördes av Växjö Ventilation, tidigare besiktning var ej godkänd.

Inköp av filter till samtliga lägenheters FTX-aggregat, byte sköts av varje bostadsrättsinnehavare.

Inventering av cyklar har skett inom vår fastighet, 6 st. saknade ägare enligt vår bedömning och transporterades till Polisens hittegoodsavdelning.

Nuvarande hemsida är nerlagd och är ersatt av en App. från SBAB som heter "Boappa" där all information om vår förening m.m. finns samlad.

VEAB har bytt våra fjärrvärmemätare, skall göras var femte år.

Nyckeltal

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgift kr/m ²	596	596	596	596
Låneskuld tkr	56 487	57 277	57 867	58 457
Låneskuld kr/m ²	13 411	13 598	13 739	13 878
Kassalikviditet %	12	176	174	148
Genomsnittlig skuldränta %	1,33	1,55	1,48	1,43

Föreningen har ett lån som förfaller/omsätts under 2022 och redovisas som kortfristig skuld även om karaktären är långsiktigt lån. Nyckeltalet kassalikviditet påverkas kraftigt av hur lånen kategoriseras.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kkr 2018
Årsavgifter och hyror	3 046	3 064	3 079	3 088
Resultat efter finansiella poster	386	449	387	488
Soliditet, %	72	72	72	71

Eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	145 851 750	747 000	608 948	448 795
Avsättning till underhållsfond		218 000	-218 000	
Omföring av föreg års vinst			448 795	-448 795
Årets resultat				386 075
Vid årets slut	145 851 750	965 000	839 743	386 075

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 1 225 818 kronor, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 057 743
årets resultat före fondförändringar	386 075
årets avsättning till underhållsfond	-218 000
Totalt	1 225 818
disponeras för	
balanseras i ny räkning	1 225 818
Summa	1 225 818

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arsavgifter och hyror			
Nettoomsättning	2	3 044 745	3 063 547
Övriga rörelseintäkter		8 777	-
Summa rörelseintäkter		3 053 522	3 063 547
Rörelsekostnader			
Rörelsens kostnader	3	-1 466 037	-1 282 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442 720	-433 387
Summa rörelsekostnader		-1 908 757	-1 716 009
Rörelseresultat		1 144 765	1 347 538
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-758 690	-898 743
Summa finansiella poster		-758 690	-898 743
Resultat efter finansiella poster		386 075	448 795
Resultat före skatt		386 075	448 795
Årets resultat		386 075	448 795

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	-218 000	-218 000
lanspråktagande av underhållsfond	0	0
Förändring av underhållsfond	-218 000	-218 000
Resultat efter fondförändring	168 075	230 795

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	202 925 950	203 340 670
Inventarier, verktyg och installationer	6	93 333	121 333
Summa materiella anläggningstillgångar		203 019 283	203 462 003
Summa anläggningstillgångar		203 019 283	203 462 003
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 801	-
Övriga fordringar		26 630	4 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 264	37 819
Summa kortfristiga fordringar		73 695	42 476
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 900 165	2 002 794
Summa kassa och bank		1 900 165	2 002 794
Summa omsättningstillgångar		1 973 860	2 045 270
SUMMA TILLGÅNGAR		204 993 143	205 507 273

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Underhållsfond		965 000	747 000
Medlemsinsatser		145 851 750	145 851 750
Summa bundet eget kapital		146 816 750	146 598 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Avsättning till underhållsfond		-218 000	-218 000
Balanserat resultat		1 057 743	826 949
Årets resultat		386 075	448 795
Summa fritt eget kapital		1 225 818	1 057 744
Summa eget kapital		148 042 568	147 656 494
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	41 146 600	56 686 600
Summa långfristiga skulder		41 146 600	56 686 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 340 000	590 000
Depositioner		74 100	38 300
Leverantörsskulder		170 758	118 750
Skatteskulder		38 560	38 560
Övriga skulder		-	16 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180 557	361 983
Summa kortfristiga skulder		15 803 975	1 164 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 993 143	205 507 273

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	375
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta

Räntekostnad för banklån i förhållande till banklån där genomsnittlig skuld beräknats genom ingående skuld och utgående skuld för lånen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 507 610	2 511 600
Garage	312 000	330 720
Vatten	60 626	47 205
El	147 287	154 774
Överlåtelseavgifter	5 935	2 345
Pantavgifter	1 187	1 403
Gästlägenhet	10 100	15 500
Summa	3 044 745	3 063 547

Not 3 Rörelsens kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Reparationer	83 970	120 962
Summa	83 970	120 962
Fastighetsavgift	19 280	19 380
Summa	19 280	19 380
Driftskostnader		
El	348 511	233 365
Värme	339 520	299 366
Vatten och avlopp	149 091	130 131
Renhållning och avfall	62 897	60 196
Städ m.m.	46 491	46 116
Snöröjning	8 803	1 898
Trädgårdsskötsel	113 610	69 253
Hiss	5 219	4 438
Pool	64 613	57 252
Fastighetsförsäkring	45 839	44 478
Förbrukningsinv.	32 535	37 977
Programvaror	2 776	3 704
Förbrukningsmtrl.	10 473	10 714
Bredband	65 828	63 900
Arvode ekonomisk förvaltning	62 621	58 667
Bank	3 524	3 453
Summa	1 362 351	1 124 908
Övrigt	436	17 372
Summa	436	17 372
Summa	1 466 037	1 282 622

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader bank	758 474	898 548
Övrigt	216	195
Summa	758 690	898 743

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	204 826 750	204 826 750
	204 826 750	204 826 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 486 080	-1 071 360
-Årets avskrivning enligt plan	-414 720	-414 720
	-1 900 800	-1 486 080
Redovisat värde vid årets slut	202 925 950	203 340 670

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	140 000	-
-Nyanskaffningar	-	140 000
Vid årets slut	140 000	140 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 667	
-Årets avskrivning	-28 000	-18 667
Vid årets slut	-46 667	-18 667
Redovisat värde vid årets slut	93 333	121 333

Not 7 Tillgångar/avsättningar/skulder som redovisas i fler än en post

Ingående skuld	Amortering	Utgående skuld	Räntesats	Bindningstid
14 374 440	375 280	13 999 160	0,75	2023-06-01
13 402 160	414 720	12 987 440	0,99	2024-06-30
14 750 000	-	14 750 000	1,52	2022-06-30
14 750 000	-	14 750 000	2,11	2025-06-30
57 276 600	790 000	56 486 600		

Varav kortfristig del

590 000

590 000

Varav kortfristig del

15 340 000

15 340 000

Föreningen har banklån på 14 750 000 med förfallodag under 2022. Dessa lån redovisas som kortfristig skuld även om de har karaktären av långfristig skuld och förväntas omsättas i nya lån. Tillsammans med årets amorteringar blir denna summa 15 340 000.

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas **53 536 600**
efter mer än fem år efter balansdagen

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	58 975 000	58 975 000
Summa ställda säkerheter	58 975 000	58 975 000

Underskrifter

Växjö 2022 -

Pär Aspengren
Styrelseordförande

Riste Janusev
Styrelseledamot

Sven Olin
Styrelseledamot

Henrik Iburg
Styrelseledamot

Mikael Pallinder
Styrelseledamot

Gustaf Edström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022.

Helena Bertilsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.06.2022 01:22

SENT BY OWNER:

Mikael Gustafsson · 31.05.2022 09:56

DOCUMENT ID:

B10XqHXd5

ENVELOPE ID:

SyDX9rmdq-B10XqHXd5

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Strandsnäckan 8 år 2021.pdf

11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Pär Johan Aspengren par.aspengren@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2022 10:12 31.05.2022 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/02/1950) IP: 78.72.151.106
SVEN OLIN sven.olin@outlook.com	Signed Authenticated	31.05.2022 10:13 31.05.2022 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/04/1949) IP: 5.57.245.212
Lars Mikael Pallinder mikael.pallinder@linnekapital.se	Signed Authenticated	31.05.2022 10:35 31.05.2022 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/12/1965) IP: 62.182.217.37
RISTO JANUSEV ristej@hotmail.com	Signed Authenticated	31.05.2022 15:43 31.05.2022 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/03/1979) IP: 83.185.87.235
Gustaf Sebastian Edström gustav.edstrom@mac.com	Signed Authenticated	31.05.2022 17:43 31.05.2022 17:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/11/1988) IP: 155.4.0.174
HELENA BERTILSSON bertilssonhelena@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2022 21:32 31.05.2022 21:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/01/1966) IP: 90.235.100.121
HENRIK IBURG henrikiburg@live.se	Signed Authenticated	01.06.2022 01:22 01.06.2022 01:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/04/1973) IP: 78.72.165.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed