

# Bostadsrättsförening Skrinet

Org.nr: 769636-3360

## Årsredovisning 2021 / 2022

Räkenskapsåret 20210701 - 20220630

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skrinet, organisationsnummer 769636-3360, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Växjö.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2018

Ekonomisk plan registrerades år 2019

Föreningens stadgar registrerades år 2018

#### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

#### Styrelse

Ordförande Jennifer Lagerkvist

Ledamot Mattias Dahlgren

Ledamot Kristofer Mårdh

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Styrelsen

#### Revisor

Extern Patrik Åsander

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Jessica Revelj och Peter Hultqvist

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-01

Extra stämma hölls 2022-06-27

Vid extrastämman beslutades om att Jennifer Lagerkvist tar över rollen som ordförande efter Sandra Norman

#### Förvaltning

##### Avtal

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsförvaltning

##### Leverantör

allabrf.se

A.R.C FASTIGHETSPARTNER

## Information om fastigheten

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkring Kronoberg

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning:

Skrinet 1

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1991

Totalyta (m<sup>2</sup>): 898

Markareal (m<sup>2</sup>): 1770

Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	7
3 rok	3
Summa	10

Bostadsrättsarean uppgår till 749 kvm.

Bostadslägenheter  
upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	1
3 rok	1
Summa	2

Hyresrättsarean uppgår till 149 kvm.

Totalt antal bostadslägenheter: 12

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	9	5	1 800

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren  
Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021-12-14

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Fogning mellan betongblocken	2022	Färdigt
Målning av trapphus	2022	Färdigt

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Fortsatt två hyreslägenheter i fastigheten verksamhetsåret 2021/2022, i övrigt har flertalet försäljningar genomförts under räkenskapsåret och nya medlemmar finns i föreningen.

### EKONOMI

Renovering efter fuktskada från gjutjärnsbrunn har skett i lägenhet 1002,1003 för detta har föreningen gått in med självrisk samt kostnad för utbyte av varmvattenberedare. Huset har fogats mellan betongblock då detta inte gjordes vid byggnationen av huset. Ovk och radonmätning har även genomförts med godkända resultat.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Styrelsen har under året bytt fastighetsskötare från Axcell till ARC Fastighetspartner. Styrelsen har även bytt ekonomisk förvaltare från Nabo Till AllaBrf

## Medlemsinformation

10 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

4

bostadsrätter har överlåtits.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

**10** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning, tkr	544	521	506	127
Resultat efter finansiella poster, tkr	-188	-172	-151	-105
Soliditet <sup>1</sup> , %	48	49	49	39

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 786 000	140 000	-395 564	-171 866	7 358 570
Resultatdisposition enligt stämman:					0
Reservering fond för yttre underhåll		70 000	-70 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					0
Balanseras i ny räkning			-171 866	171 866	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt					0
Årets resultat				-187 914	-187 914
Belopp vid årets utgång	7 786 000	210 000	-637 430	-187 914	7 170 656

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-637 430
Årets resultat	-187 914
<b>Totalt</b>	<b>-825 344</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	70 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-895 344
<b>Totalt</b>	<b>-825 344</b>

## Resultaträkning

	Not	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	543 570	521 264
Övriga rörelseintäkter		21 737	2
Summa Rörelseintäkter		565 307	521 266
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-409 765	-379 753
Administration och förvaltning	4	-90 538	-54 052
Personalkostnader	5	-7 375	0
Avskrivningar		-136 274	-137 080
Summa Rörelsekostnader		-643 952	-570 885
RÖRELSERESULTAT		-78 645	-49 619
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 500	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 769	-122 247
Summa Finansiella poster		-109 269	-122 247
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-187 914	-171 866
RESULTAT FÖRE SKATT		-187 914	-171 866
ÅRETS RESULTAT		-187 914	-171 866

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-06-30	2021-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	14 541 622	14 677 896
Summa materiella anläggningstillgångar		14 541 622	14 677 896
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		14 541 622	14 677 896
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		98 713	11 200
Övriga fordringar		14 459	18 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 238	52 283
Summa kortfristiga fordringar		135 410	81 846
Kassa och bank			
Kassa och bank		375 043	455 384
Summa kassa och bank		375 043	455 384
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		510 453	537 230
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		15 052 075	15 215 126

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
Insatser		7 786 000	7 786 000
Fond för yttre underhåll		210 000	140 000
Summa bundet eget kapital		7 996 000	7 926 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-637 430	-395 564
Årets resultat		-187 914	-171 866
Summa fritt eget kapital		-825 344	-567 430
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 170 656</b>	<b>7 358 570</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	7 585 652	7 663 561
Summa långfristiga skulder		7 585 652	7 663 561
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>7 585 652</b>	<b>7 663 561</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	79 212	79 212
Leverantörsskulder		10 123	15 660
Skatteskulder		43 586	42 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 846	55 507
Summa kortfristiga skulder		295 767	192 995
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>295 767</b>	<b>192 995</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 052 075</b>	<b>15 215 126</b>



## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<u>Anläggningstillgång</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Byggnad	0,6-4%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter		
Bostäder	385 919	372 000
Hysesintäkter		
Bostäder	146 851	138 464
Garage och p-platser	10 800	10 800
	157 651	149 264
Totalt nettoomsättning	543 570	521 264

Not 3. Operativ drift och underhåll	2021/2022	2020/2021
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	18 687	16 864
Vatten och avlopp	45 390	41 300
Sophämtning	18 273	16 807
	82 350	74 971
<b>Funktionell anläggningsservice</b>		
Hissbesiktning	3 539	2 242
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	12 776	0
	16 315	2 242
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	99 809	73 872
Trädgårdsskötsel	5 750	0
Snöröjning/sandning	37	34 305
Övriga köpta tjänster	2 237	0
	107 833	108 177
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	29 346	28 738
Fastighetsavgift/fastighetskatt	18 120	17 206
	47 466	45 944
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	155 801	148 419
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>409 765</b>	<b>379 753</b>
Not 4. Administration och förvaltning	2021/2022	2020/2021
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	25 407	23 874
Extra ekonomisk förvaltning	9 897	7 338
	35 304	31 212
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	12 500	10 000
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 903	742
Konsultarvode	27 854	6 783
Bankkostnader	4 191	3 562
Övriga kostnader	4 787	1 753
	42 734	12 840
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>90 538</b>	<b>54 052</b>

Not 5. Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	5 000	0
Utbildning	804	0
	5 804	0
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	1 571	0
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>7 375</b>	<b>0</b>

Not 6. Byggnader och mark	2022-06-30	2021-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	15 000 000	15 000 000
Utgående anskaffningsvärden	15 000 000	15 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 322 104	- 185 024
Årets avskrivningar	- 136 274	- 137 080
Utgående avskrivningar	-458 378	-322 104
Utgående redovisat värde	14 541 622	14 677 896
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	7 800 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark	1 812 000	1 704 000
	9 612 000	7 304 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30
Sparbanken Eken	Rörligt	1,20 %	2 050 126	2 071 318
Sparbanken Eken	Rörligt	1,20 %	2 050 126	2 071 318
Sparbanken Eken	2024-04-01	1,86 %	2 050 126	2 071 318
Sparbanken Eken	Rörligt	1,20 %	1 514 486	1 528 819
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>7 664 864</b>	<b>7 742 773</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-79 212	-79 212
			7 585 652	7 663 561

Not 8. Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	9 678 000	9 678 000
<b>Summa:</b>	<b>9 678 000</b>	<b>9 678 000</b>

## Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

På grund av rådande omständigheter i världen med följd av ökade räntekostnader har styrelsen beslutat att höja avgiften för bostadsrätter kommande år. Detta för att vara proaktiva och ta ansvar för föreningens ekonomi och alla dess medlemmar.

## Underskrifter

Växjö datum som framgår av min elektroniska signatur

---

Jennifer Lagerkvist

---

Mattias Dahlgren

---

Kristofer Mårdh

---

Elin Malmberg

Min revisionsberättelse har lämnats datum som framgår av min digitala signatur

---

Patrik Åsander  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Ida Bodil Jennifer Lagerkvist (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19891002xxxx

IP: 192.71.xxx.xxx

2022-11-30 13:41:48 UTC



## Elin Martina Malmberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 20001002xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2022-12-01 10:02:33 UTC



## Mattias Olof Sven Dahlgren (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19951115xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-12-01 11:08:02 UTC



## KRISTOFER MÅRDH (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19840310xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2022-12-01 11:43:05 UTC



## PATRIK ÅSANDER (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19840628xxxx

IP: 194.132.xxx.xxx

2022-12-01 12:14:06 UTC



Penneo dokumentnyckel: GM5XZ-PE0X6-355SL-EXG7O-YF75B-OTWC2

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>