

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kruthornet
769603-3054

Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kruthornet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade 1998-07-01 fastigheterna Kruthornet 9 och 12 i Umeå Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar, Västerbotten.

Föreningens byggnader utgörs av fyra stycken fyravåningshus med 128 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till ca 6 539,8 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum pentry/alkov
34 st 1 rum och kök/allrum
90 st 2 rum och kök/allrum

Samfällighet

Föreningen är delägare i en samfällighet tillsammans med Riksbyggens Brf Umåhus nr 33. Föreningens andel 64%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar parkering, fjärrvärme, vatten och avlopp samt soprum.

Förvaltning

Föreningen har ett avtal med HSB Norr om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Föreningen har ett avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som vid behov uppdateras av styrelsen. De preliminära årtal som anges i underhållsplanen för olika byggnadsdelar och deras underhåll, kan därför komma att tidigareläggas eller senareläggas. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-14.

Styrelse, revisor & valberedning

Styrelsens sammansättning:

Alfred Fenelius	Ledamot	Ordförande
Evelina Venngren	Ledamot	Sekreterare
Mikael Olofsson	Ledamot	
Amanda Krantz	Ledamot	
Sam Venngren	Ledamot	
Pier Sundqvist	Ledamot	
Emelia Öhman	Ledamot	
Amrei Aubrunner	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Marcus Sundberg.

Valberedningen består av Ulrika Iveryd.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har vår bostadsrättsförening genomgått några renoveringsprojekt för att förbättra våra gemensamma utrymmen och fastighetens utseende.

En av de större åtgärderna var att måla om tvättrummet och byta ut tvättmaskinerna och torktumlarna för att säkerställa att våra medlemmar har tillgång till pålitlig och effektiv tvättutrustning.

Vi har också genomfört en renovering av fasaden efter att ha upptäckt en läckageproblematik som orsakade vatteninträngning i fastigheten. Denna renovering kommer att fortsätta under 2023 då vi nu fått de bygglov som krävs och detta görs för att se till att problemet inte uppstår igen.

Som en del av vår strävan att upprätthålla höga säkerhetsstandarder och bevara fastighetens strukturella integritet genomförde vi också en OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, under 2022. Denna kontroll säkerställde att vårt ventilationssystem fungerar som det ska och bidrar till en hälsosam och trygg boendemiljö för våra medlemmar.

Genom dessa renoveringsprojekt har vår bostadsrättsförening visat sitt åtagande att upprätthålla en hög standard för våra gemensamma utrymmen och vårt boende. Vi är stolta över att ha genomfört dessa förbättringar och fortsätter att arbeta för att upprätthålla vår fastighets kvalitet och skapa en trivsamt boendemiljö för våra medlemmar.

Medlemsinformation

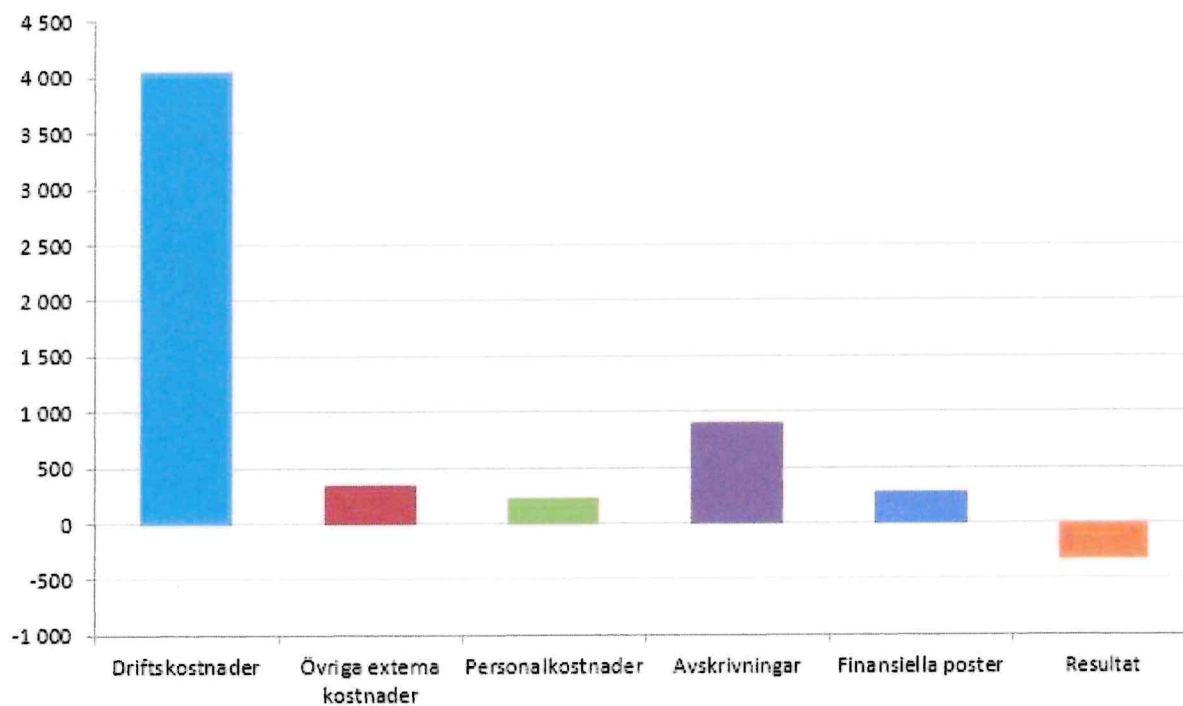
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 189 personer.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 191 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 27 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 879	4 898	4 900	4 886
Resultat efter finansiella poster	-334	-590	326	313
Soliditet (%)	38,2	38,3	39,2	37,9
Årsavgifter per m ² boarea (kr)	638	638	638	638
Lån per m ² boarea (kr)	5 625	5 625	5 625	5 854
Skuldränta (%)	0,7	0,9	0,9	0,8
Yttre underhållsfond	8 427	8 119	7 811	7 504

Vart går avgifterna?



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 200 000	8 119 276	5 275 732	-590 323	24 004 685
Disposition av föregående års resultat:			-590 323	590 323	0
Reservering till yttre underhållsfond		307 800	-307 800		0
Årets resultat				-333 615	-333 615
Belopp vid årets utgång	11 200 000	8 427 076	4 377 609	-333 615	23 671 070

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 377 609
årets förlust	-333 615
	4 043 994
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	399 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-144 782
i ny räkning överföres	3 789 776
	4 043 994

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 879 110	4 898 453
Övriga rörelseintäkter		582 017	513 728
Summa rörelseintäkter		5 461 127	5 412 181
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 057 123	-4 172 424
Övriga externa kostnader		-335 962	-345 024
Personalkostnader	4	-236 106	-237 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-892 066	-892 085
Summa rörelsekostnader		-5 521 257	-5 646 789
Rörelseresultat		-60 130	-234 608
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 485	-355 715
Summa finansiella poster		-273 485	-355 715
Resultat efter finansiella poster		-333 615	-590 323
Årets resultat	5	-333 615	-590 323

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 627 787	59 487 170
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	161 401	188 301
Inventarier, verktyg och installationer	8	9 157	14 940
Summa materiella anläggningstillgångar		58 798 345	59 690 411
Summa anläggningstillgångar		58 798 345	59 690 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	313 611	307 450
Summa kortfristiga fordringar		313 611	315 649
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 913 534	2 638 459
Summa kassa och bank		2 913 534	2 638 459
Summa omsättningstillgångar		3 227 145	2 954 108
SUMMA TILLGÅNGAR		62 025 490	62 644 519

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 200 000	11 200 000
Fond för yttre underhåll		8 427 076	8 119 276
Summa bundet eget kapital		19 627 076	19 319 276
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 377 609	5 275 732
Årets resultat		-333 615	-590 323
Summa fritt eget kapital		4 043 994	4 685 409
Summa eget kapital		23 671 070	24 004 685
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	36 786 440	0
Summa långfristiga skulder		36 786 440	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	36 786 440
Leverantörsskulder		344 214	444 782
Skatteskulder		381 184	369 664
Övriga skulder		64 646	58 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	777 936	980 388
Summa kortfristiga skulder		1 567 980	38 639 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 025 490	62 644 519

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

I byggnader och mark ingår tillbyggnader såsom balkonginglasning 30 år.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplanen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 174 914	4 174 914
Årsavgifter bredband	399 360	399 360
Hyror bilplatser	304 801	324 136
Övriga intäkter	8 654	2 683
Vidarefakturerings del av kostnad gemensamhetslokal	554 707	481 590
Pant- och överlåtelseavgifter	18 691	29 498
	5 461 127	5 412 181

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	270 380	261 684
Löpande reparationer och underhåll	634 032	928 457
Reparationer och underhåll enligt plan	144 782	0
El	452 044	465 534
Uppvärmning	764 617	768 660
Vatten och avlopp	478 508	491 609
Energiretur	23 672	12 759
Renhållning	226 297	195 120
Snöröjning	330 028	338 532
Fastighetsskatt	194 432	186 752
Fastighetsförsäkring	145 795	135 162
Bredband	392 536	388 155
	4 057 123	4 172 424

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode och andra ersättningar	183 139	182 353
Sociala kostnader	52 967	54 903
	236 106	237 256

Not 5 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2022	2021
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	-333 615	-590 323
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	144 782	0
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-399 000	-307 800
	-587 833	-898 123

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 114 537	75 114 537
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 114 537	75 114 537
Ingående avskrivningar	-15 627 367	-14 767 965
Årets avskrivningar	-859 383	-859 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 486 750	-15 627 367
Utgående redovisat värde	58 627 787	59 487 170
Taxeringsvärden byggnader	90 000 000	63 000 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	39 600 000
	133 000 000	102 600 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	431 560	431 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	431 560	431 560
Ingående avskrivningar	-243 259	-216 359
Årets avskrivningar	-26 900	-26 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-270 159	-243 259
Utgående redovisat värde	161 401	188 301

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 915	28 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 915	28 915
Ingående avskrivningar	-13 975	-8 192
Årets avskrivningar	-5 783	-5 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 758	-13 975
Utgående redovisat värde	9 157	14 940

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 643	22 581
Förutbetald bredbandsavgift	108 784	98 134
Upplupen intäkt avräkning grannförening	156 198	168 878
Övriga förutbetalda kostnader	23 986	17 857
	313 611	307 450

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,10	2024-07-30	2 500 000	2 500 000
SEB	0,67	2024-01-28	30 470 760	30 470 760
SEB	0,67	2024-01-28	3 815 680	3 815 680
			36 786 440	36 786 440
Kortfristig del av total skuld			0	-36 786 440

Föreningen har inga lån som ska villkorsändras under efterföljande verksamhetsår.
Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 st lån med villkorsändringsdag under år 2024. Dessa lån redovisas som långfristig skuld under Not 10. Samtliga lån är amorteringsfria.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	54 183 000	54 183 000
	54 183 000	54 183 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	376 129	403 219
El	43 028	44 576
Fjärrvärme	114 452	111 448
Renhållning	74 000	0
Snöskottning/sandning	75 483	66 330
Löpande underhåll	44 311	307 007
Räntekostnader	14 193	14 734
Övriga upplupna kostnader	36 340	33 074
	777 936	980 388

Umeå - Den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Alfred Fenelius
Ordförande

Mikael Olofsson

Evelina Venngren

Pier Sundqvist

Sam Venngren

Emelia Öhman

Amanda Krantz

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRUTHORNET AB 769603-3054 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALFRED FENELIUS

Alfred Fenelius

2023-05-24 10:28:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL OLOFSSON

Mikael Olofsson

2023-05-23 09:43:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Evelina Isa Maria Venngren

Evelina Venngren

2023-05-24 08:19:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Anders Pier Sundqvist

Pier Sundqvist

2023-05-23 09:57:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SAM VENNGREN

Sam Venngren

2023-05-23 15:44:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMELIA ÖHMAN

Emelia Öhman

2023-05-24 07:32:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: AMANDA KJELL KRANTZ

Amanda Krantz

2023-05-24 07:10:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-24 10:37:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Datum

Marcus Sundberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post