

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kruthornet, med säte i Umeå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 fyrvåningshus 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 Riksbyggen Umeå 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 årligen 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 byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus.

Beskattning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året tvingades styrelsen arbeta med ett omfattande juridiskt ärende. Senare uppdaterades stadgarna och föreningen tog fram en GDPR-policy samt städade ut gamla personuppgifter. Nya avtal med Kone och Telenor förhandlades fram. Ommålning utomhus av alla trädetaljer inklusive carportar och cykelförråd. Totalt utbyte och en uppgradering av värme- och ventilationsstyrning, balkonginglasningarna åtgärdades. Styrelsen placerade om lånen och gjorde en extra amortering på 2 miljoner.

I år 2019 har förnyad Energideklaration upprättats som visar att styrelsens arbete med energioptimering som inleddes 2009 har lett till att fastigheterna drar nästan hälften så mycket energi som för 10 år sedan. Arbetet med värme- och ventilationsstyrningen slutfördes, samtliga brandvarnare har bytts ut. Avtal om fastighetsskötsel ska upphandlas, avtal med Energiretur avslutas, utredning om solenergi inleds. Obligatorisk Ventilations Kontroll ska göras i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2018-05-21 och därpå följande konstituering av styrelsen haft följande sammansättning:

Arvid Venngren	Ledamot	Ordförande
Elisabeth Kristoffersson	Ledamot	Sekreterare
Dick Stode	Ledamot	
Anton Fällman	Ledamot	
Mikael Olofsson	Ledamot	
Evelina Venngren	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden samt 6 aktiviteter där minnesanteckningar har förts.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg (huvudansvarig)

Valberedning

Väljs i uppdrag av styrelsen

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-14.

Förändringar i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 173 personer.

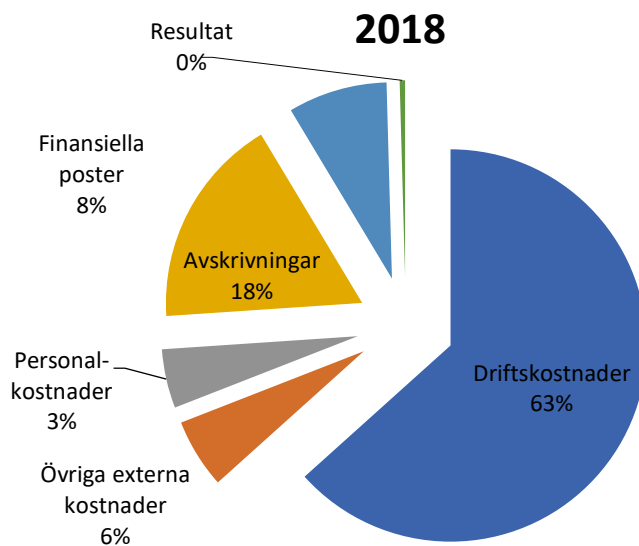
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 18 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 9 st).

Underhållsplan

Styrelsen har en underhållsplan som kontinuerligt uppdaterats. Allt planerat underhåll för de kommande tre åren har tidigare lagts och är redan utfört, med undantag för en obligatorisk ventilationskontroll som sker hösten 2019 till en kostnad av 26 000 kronor plus moms.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 880	4 866	5 096	5 564
Resultat efter finansiella poster	-22	-185	644	1 470
Soliditet (%)	37,4	36,5	36,6	32,6
Årsavgifter per m ² boarea (kr)	638	638	709	788
Lån per m ² boarea (kr)	5 854	6 160	6 160	7 231
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1
Yttre underhållsfond	3 621	3 903	3 695	3 245

Vart går avgifterna?



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 200 000	3 903 385	9 059 201	-185 172	23 977 414
reservering fond för yttre underhåll		367 000	-367 000		0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-649 026	649 026		0
Disposition av föregående års resultat:			-185 172	185 172	0
Årets resultat				-21 702	-21 702
Belopp vid årets utgång	11 200 000	3 621 359	9 156 055	-21 702	23 955 712

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 156 055
reservering fond för yttre underhåll, motsv. 0,3% av byggn tax.värde	-190 000
reservering fond för yttre underhåll, med stöd i underhållsplanen	-4 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	307 683
årets förlust	-21 702
	5 252 036
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 252 036
	5 252 036

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 879 615	4 865 812
Övriga rörelseintäkter		976	507
Summa rörelseintäkter		4 880 591	4 866 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 119 134	-3 373 936
Övriga externa kostnader		-282 133	-231 998
Personalkostnader	4	-239 361	-208 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-859 567	-855 639
Summa rörelsekostnader		-4 500 195	-4 669 589
Rörelseresultat		380 396	196 730
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 098	-381 902
Summa finansiella poster		-402 098	-381 902
Resultat efter finansiella poster		-21 702	-185 172
Årets resultat	6	-21 702	-185 172

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	62 065 382	62 924 949
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	269 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 334 382	62 924 949
Summa anläggningstillgångar		62 334 382	62 924 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 593	0
Övriga fordringar		81 846	613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	282 135	441 660
Summa kortfristiga fordringar		365 574	442 273
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 369 532	2 253 037
Summa kassa och bank		1 369 532	2 253 037
Summa omsättningstillgångar		1 735 106	2 695 310
SUMMA TILLGÅNGAR		64 069 488	65 620 259

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 200 000	11 200 000
Fond för yttre underhåll		3 621 359	3 903 385
Summa bundet eget kapital		14 821 359	15 103 385
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 156 055	9 059 201
Årets resultat		-21 702	-185 172
Summa fritt eget kapital		9 134 353	8 874 029
Summa eget kapital		23 955 712	23 977 414
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	4 000 000	7 815 680
Summa långfristiga skulder		4 000 000	7 815 680
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 286 440	32 470 760
Leverantörsskulder		701 513	371 775
Skatteskulder		339 456	330 624
Övriga skulder		109 499	44 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	676 868	609 038
Summa kortfristiga skulder		36 113 776	33 827 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 069 488	65 620 259

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
-----------	-----------

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig räntekostnad (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	4 174 745	4 174 914
Årsavgifter bredband	399 344	399 360
Hyror bilplatser	305 483	291 495
Övriga nettointäkter	43	42
	4 879 615	4 865 811

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel och städ	277 107	284 306
Löpande reparationer och underhåll	175 338	323 228
Reparationer och underhåll enligt plan *)	307 683	649 026
El	467 956	494 966
Uppvärmning	434 855	436 006
Vatten och avlopp	278 335	228 332
Energiretur	171 751	136 025
Renhållning	167 624	113 388
Snöröjning	152 074	16 282
Fastighetsskatt	171 136	168 320
Fastighetsförsäkring	121 991	130 604
Bredband	393 285	393 453
	3 119 135	3 373 936

*) I reparationer och underhåll enligt plan ingår följande:

Målning 226 683 kr
Byte pumpar 350 000 kr

Not 4 Personalkostnader

	2018	2017
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode och andra ersättningar	182 719	160 527
Sociala kostnader	73 621	47 489
Utbildning	2 501	
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	258 841	208 016

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	75 114 537	74 957 443
Inköp		157 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 114 537	75 114 537
Ingående avskrivningar	-12 189 588	-11 333 949
Årets avskrivningar	-859 567	-855 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 049 155	-12 189 588
Utgående redovisat värde	62 065 382	62 924 949
Taxeringsvärden byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden mark	26 400 000	26 400 000
	86 400 000	86 400 000

Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2018	2017
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	-21 702	-185 172
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-576 683	649 026
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	367 000	-367 000
	-231 385	96 854

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 560	162 560
Inköp	269 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	431 560	162 560
Ingående avskrivningar	-162 560	-162 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 560	-162 560
Utgående redovisat värde	269 000	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald fastighetsskötsel	69 011	68 438
Förutbetalt vatten och avlopp	33 103	30 074
Förutbetalda försäkringspremier	20 085	21 566
Förutbetald bredbandsavgift	97 440	97 440
Avräkning Brf Umeåhus nr 33	58 419	200 219
Övriga förutbetalda kostnader	4 077	23 923
	282 135	441 660

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,97	2019-01-30	3 815 680	3 815 680
Stadshypotek	0,99	2018-12-30		32 470 760
Stadshypotek	0,99	2020-07-30	4 000 000	4 000 000
S E B	0,27	2019-12-28	30 470 760	
			38 286 440	40 286 440
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-34 286 440	-32 470 760

Lån med slutbetalningsdatum inom 1 år betraktas som kortfristig skuld tillsammans med amortering inom 1 år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	54 183 000	54 183 000
	54 183 000	54 183 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror	380 000	341 603
El	43 718	46 659
Fjärrvärme	88 830	89 109
Renhållning	0	45 000
Övriga upplupna kostnader	100 307	86 667
	612 855	609 038

Umeå 2019- -

Arvid Venngren
Ordförande

Dick Stode

Anton Fällman

Elisabeth Kristoffersson

Mikael Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor