

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Kruthornet

769603-3054

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kruthornet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 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 fastighetens taxeringsvärde.

#### *Beskattning*

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

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under året har styrelsen valt att avsluta avtal om fastighetsförvaltning med Riksbyggen och nytt avtal har tecknats med HSB Norr.

Under året har även en extra amortering gjorts på ett av lånen med 1,5 Mkr.

### **Medlemsinformation**

#### *Styrelse*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020-05-14 och därpå följande konstituering av styrelsen haft följande sammansättning:

Birgitta Berglund	Ledamot	Ordförande
Märta Skoglund	Ledamot	Sekreterare
Mikael Olofsson	Ledamot	
Magnus Stenvall	Ledamot	
Carl Alexandersson	Ledamot	
Pier Sundqvist	Ledamot	
Evelina Venngren	Ledamot	

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

#### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg (huvudansvarig)

#### *Valberedning*

Anton Fällman

#### *Stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-14.

#### *Förändringar i medlemsantalet*

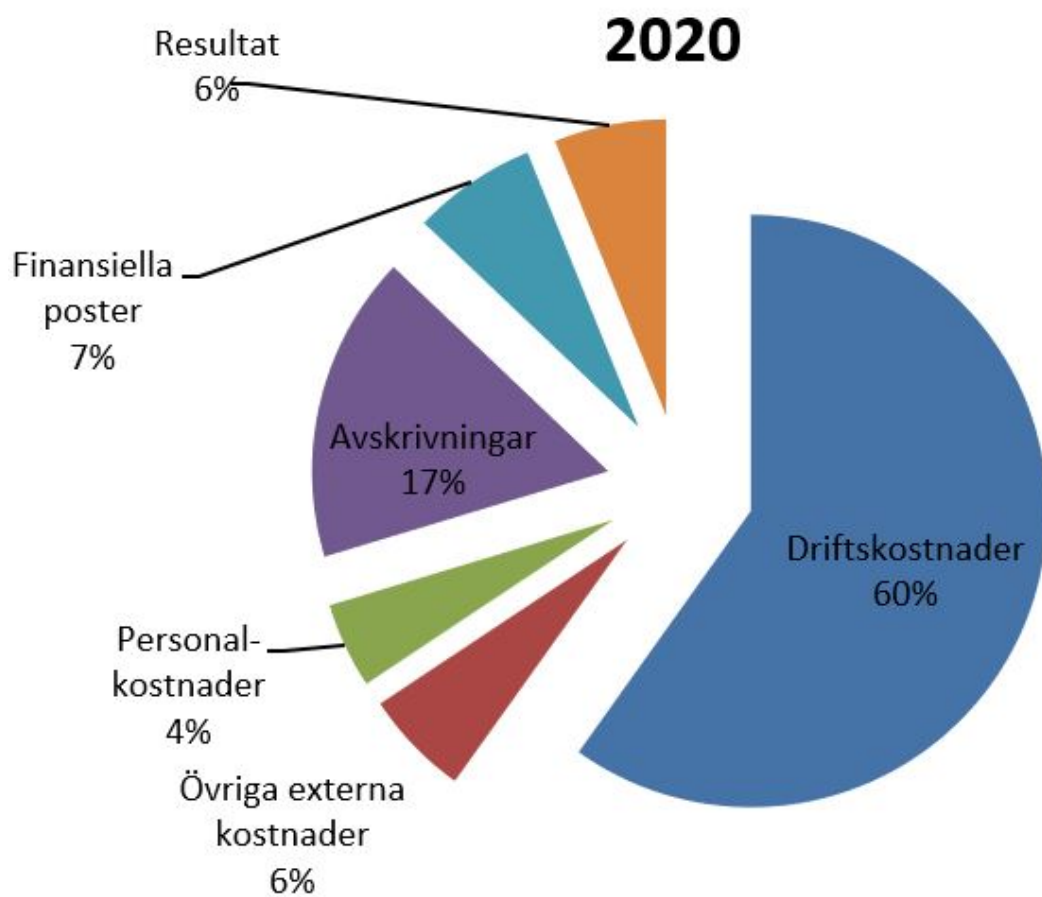
Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 18 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 15 st).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	4 900	4 886	4 880	4 866
Resultat efter finansiella poster	326	313	-22	-185
Soliditet (%)	39,2	37,9	37,4	36,5
Årsavgifter per m <sup>2</sup> boarea (kr)	638	638	638	638
Lån per m <sup>2</sup> boarea (kr)	5 625	5 854	5 854	6 160
Skuldränta (%)	0,9	0,8	1,0	0,9
Yttre underhållsfond	7 811	7 504	3 621	3 903

### 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	7 503 676	5 252 036	313 494	<b>24 269 206</b>
Disposition av föregående års resultat:		307 800	5 694	-313 494	<b>0</b>
Årets resultat				325 803	<b>325 803</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 200 000</b>	<b>7 811 476</b>	<b>5 257 730</b>	<b>325 803</b>	<b>24 595 009</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 257 730
årets vinst	325 803
	<b>5 583 533</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	307 800
i ny räkning överföres	5 275 733
	<b>5 583 533</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 899 522	4 885 554
Övriga rörelseintäkter		422 827	406 978
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 322 349</b>	<b>5 292 532</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 186 502	-3 292 179
Övriga externa kostnader		-308 778	-257 087
Personalkostnader	4	-248 560	-224 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-892 089	-888 713
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 635 929</b>	<b>-4 662 052</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>686 420</b>	<b>630 480</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 617	-316 986
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 617</b>	<b>-316 986</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>325 803</b>	<b>313 494</b>
<b>Årets resultat</b>	5	<b>325 803</b>	<b>313 494</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 346 572	61 205 978
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	215 201	242 101
Inventarier, verktyg och installationer	8	20 723	26 505
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 582 496</b>	<b>61 474 584</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 582 496</b>	<b>61 474 584</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 030	111 877
Övriga fordringar		1	443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	260 482	307 503
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>266 513</b>	<b>419 823</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 868 730	2 106 436
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 868 730</b>	<b>2 106 436</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 135 243</b>	<b>2 526 259</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 717 739</b>	<b>64 000 843</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 200 000	11 200 000
Fond för yttre underhåll		7 811 476	7 503 676
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 011 476</b>	<b>18 703 676</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 257 730	5 252 036
Årets resultat		325 803	313 494
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 583 533</b>	<b>5 565 530</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 595 009</b>	<b>24 269 206</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	36 786 440	38 286 440
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 786 440</b>	<b>38 286 440</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	2 636
Leverantörsskulder		290 660	372 563
Skatteskulder		359 168	347 392
Övriga skulder		67 747	66 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	618 715	655 962
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 336 290</b>	<b>1 445 197</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 717 739</b>	<b>64 000 843</b>



## 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 174 840	4 174 915
Årsavgifter bredband	399 350	399 360
Hyror bilplatser	325 288	311 238
Övriga intäkter	5 523	5 306
Vidarefakturerering del av kostnad gemensamhetslokal	384 702	378 956
Pant- och överlåtelseavgifter	32 646	22 757
	<b>5 322 349</b>	<b>5 292 532</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	270 597	280 592
Löpande reparationer och underhåll *)	238 663	193 107
El	484 869	470 895
Uppvärmning	681 111	700 834
Vatten och avlopp	411 706	412 245
Energiretur	42 323	118 521
Renhållning	185 515	177 396
Snöröjning	168 038	177 559
Fastighetsskatt	182 912	176 256
Fastighetsförsäkring	132 928	128 289
Bredband	387 840	456 485
	<b>3 186 502</b>	<b>3 292 179</b>

\*) Föreningen har inte haft något planerat underhåll under innevarande år.

## Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode och andra ersättningar	189 135	170 502
Sociala kostnader	59 425	53 571
	<b>248 560</b>	<b>224 073</b>

**Not 5 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	325 803	313 494
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	0
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-307 800	-307 800
Reservering fond för yttre underhåll, med stöd i underhållsplanen		0
	<b>18 003</b>	<b>5 694</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	75 114 537	75 114 537
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 114 537</b>	<b>75 114 537</b>
Ingående avskrivningar	-13 908 559	-13 049 155
Årets avskrivningar	-859 406	-859 404
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 767 965</b>	<b>-13 908 559</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 346 572</b>	<b>61 205 978</b>
Taxeringsvärden byggnader	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärden mark	39 600 000	39 600 000
	<b>102 600 000</b>	<b>102 600 000</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	431 560	431 560
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>431 560</b>	<b>431 560</b>
Ingående avskrivningar	-189 459	-162 560
Årets avskrivningar	-26 900	-26 899
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-216 359</b>	<b>-189 459</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>215 201</b>	<b>242 101</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 915	0
Inköp	0	28 915
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 915</b>	<b>28 915</b>
Ingående avskrivningar	-2 410	0
Årets avskrivningar	-5 782	-2 410
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 192</b>	<b>-2 410</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 723</b>	<b>26 505</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsskötsel	0	70 148
Förutbetalt vatten och avlopp	41 432	35 884
Förutbetalda försäkringspremier	22 257	21 641
Förutbetald bredbandsavgift	96 960	96 960
Avräkning Brf Umeåhus nr 33	77 359	70 614
Övriga förutbetalda kostnader	22 474	12 256
	<b>260 482</b>	<b>307 503</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,71	2022-07-30	2 500 000	4 000 000
SEB	0,95	2022-01-28	30 470 760	30 470 760
SEB	0,95	2022-01-28	3 815 680	3 815 680
			<b>36 786 440</b>	<b>38 286 440</b>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Amortering inom 1 år hanteras som kortfristig skuld.

Samtliga lån förfaller senare än 5 år efter räkenskapsårets utgång.

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	54 183 000	54 183 000
	<b>54 183 000</b>	<b>54 183 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förskottsbetalda hyror	390 315	392 716
El	45 219	44 948
Fjärrvärme	85 936	84 904
Renhållning	0	15 000
Snöskottning/sandning	50 708	60 547
Löpande underhåll	10 096	0
Räntekostnader	4 767	8 409
Övriga upplupna kostnader	31 674	49 439
	<b>618 715</b>	<b>655 963</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Utöver planerat underhåll enligt underhållsplan så kommer vattenskadorna uppkomna under hösten 2020 att åtgärdas under år 2021 till en budgeterad kostnad på 350 tkr.

Umeå 2021-

Birgitta Berglund  
Ordförande

Mikael Olofsson

Magnus Stenvall

Carl Alexandersson

Märta Skoglund

Evelina Venngren

Pier Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg  
Auktoriserad revisor