

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kruthornet

769603-3054

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kruthornet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

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. Föreningen innehar marken med äganderätt.

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, senast nu under år 2023. Hela underhållsplanen är inte aktuell och en ny underhållsplan på 50 år är beställd. De preliminära årtal som anges i underhållsplanen för olika byggnadsdelar och deras underhåll kan 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:

Sam Venngren	Ledamot	Ordförande
Amanda Krantz	Ledamot	Sekreterare
Evelina Venngren	Ledamot	
Pier Sundqvist	Ledamot	
Amrei Aubrunner	Ledamot	

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden utöver det konstituerande mötet.

Revisor är KPMG AB med huvudansvarig revisor Benjamin Henriksson.

Valberedningen består av Ulrika Iveryd.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-24 samt 2023-09-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av det ekonomiska läget har styrelsen under det gångna året fokuserat på att se över föreningens intäkter och kostnader. Flertalet avtal har granskats och förhandlingar påbörjats med leverantörer och intressenter för att kontrollera och minska kostnaderna för den löpande verksamheten. Nytt elavtal med Energiretur teknades och föreningens lån omförhandlades vilket resulterade i att styrelsen valde att binda hela lånet med SEB 1 år med en ränta på 4,34% som ligger inom budget.

Priset för övriga varor och tjänster har stigit kraftigt. Med anledning av detta var styrelsen tvungna att under 2023 ta beslut om avgiftshöjning för att föreningen fortsatt ska ha en stabil och bra ekonomi. Höjningen infördes vid årsskiftet och innebär att årsavgiften per kvadratmeter boarea ökade med 128 kr. I samband med detta höjdes också parkeringsavgifterna med 50 kr/månad. Även med denna höjning har föreningen jämförelsevis fortsatt väldigt låga avgifter.

När det gäller underhåll och åtgärder av inre och yttre miljö blev en skyddsstolpe skadade under snöröjningen vilket har åtgärdats. Arbetet med att åtgärda de portar som är i sämre skick har påbörjats och kommer fortsätta under 2024. Det har även varit en del större vattenläckor som uppstått i samband med renoveringar, vilket har åtgärdats löpande.

En cykelrensning genomfördes under våren och en container bokades i maj för alla i föreningen att nyttja och kasta sina grovsopor, även grovsopor som ställts i soprummen rensades bort i samarbete med grannföreningen. Slamlås installerades på alla tvättstugor och hänglås sattes på tomma förråd för att minska risken för inbrott och stöld i övriga förråd. Detta är åtgärder som kostar föreningen pengar men är viktigt för brandsäkerhet, allmän ordning och trivsel.

Efter ett flertalet extrastämmor fick styrelsen en ny sammansättning under hösten med bland annat ny ordförande och ny sekreterare.

Arbetet med att upprätta en ny underhållsplan har påbörjats och förväntas vara klart under våren 2024.

Medlemsinformation

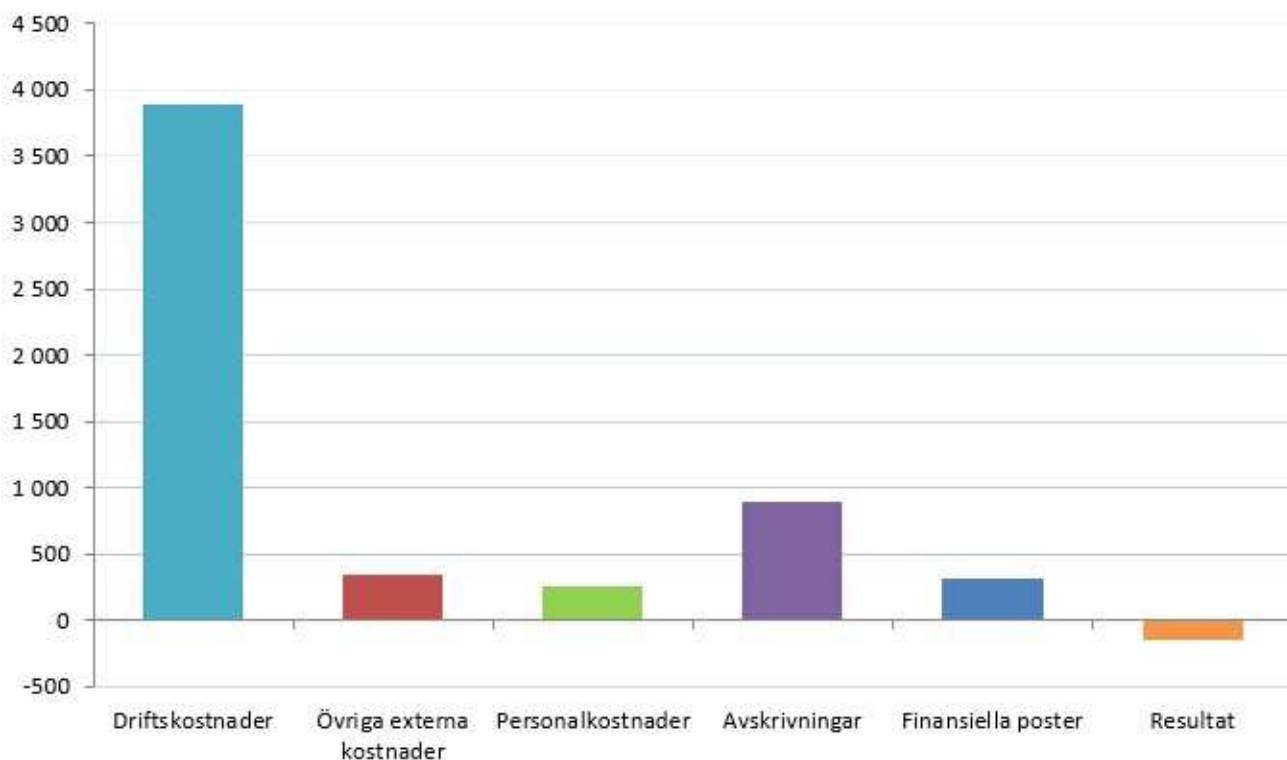
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 191 personer.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 184 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 15 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 9 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 877	4 879	4 898	4 900
Resultat efter finansiella poster	-146	-334	-590	326
Soliditet (%)	37,8	38,2	38,3	39,2
Skuldränta (%)	0,8	0,7	0,9	0,9
Yttre underhållsfond	8 681	8 427	8 119	7 811
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	699	699	699	699
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 625	5 625	5 625	5 625
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 625	5 625	5 625	5 625
Sparande per kvm (kr/kvm)	114	108	46	186
Räntekänslighet (%)	8,0	8,0	8,0	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	277	259	264	241
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,4	83,8	84,5	85,9

Vart går avgifterna?



Upplysning vid förlust

Årsavgifter för lägenheter upplåtna med bostadsrätt höjs med 20% fr.o.m. 1/1 2024 (exkluderat tillägg för IT och TV). Årsavgifter för parkeringsplatser upplåtna med hyresrätt höjs med 600 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 200 000	8 427 076	4 377 609	-333 615	23 671 070
Disposition av föregående års resultat:			-333 615	333 615	0
Reservering till yttre underhållsfond		399 000	-399 000		0
Ianspråkstagande yttre underhållsfond		-144 782	144 782		0
Årets resultat				-145 650	-145 650
Belopp vid årets utgång	11 200 000	8 681 294	3 789 776	-145 650	23 525 420

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 789 776
årets förlust	-145 650
	3 644 126
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	399 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	3 245 126
	3 644 126

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 877 331	4 879 110
Övriga rörelseintäkter	3	673 343	582 017
Summa rörelseintäkter		5 550 674	5 461 127
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 885 787	-4 057 123
Övriga externa kostnader		-343 629	-335 962
Personalkostnader	5	-262 943	-236 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-892 076	-892 066
Summa rörelsekostnader		-5 384 435	-5 521 257
Rörelseresultat		166 239	-60 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 896	-273 485
Summa finansiella poster		-311 889	-273 485
Resultat efter finansiella poster		-145 650	-333 615
Årets resultat	6	-145 650	-333 615

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	57 768 394	58 627 787
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	134 501	161 401
Inventarier, verktyg och installationer	9	3 374	9 157
Summa materiella anläggningstillgångar		57 906 269	58 798 345
Summa anläggningstillgångar		57 906 269	58 798 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		540	0
Övriga fordringar		4 385	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	379 998	313 611
Summa kortfristiga fordringar		384 923	313 611
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 961 176	2 913 534
Summa kassa och bank		3 961 176	2 913 534
Summa omsättningstillgångar		4 346 099	3 227 145
SUMMA TILLGÅNGAR		62 252 368	62 025 490

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 200 000	11 200 000
Fond för yttre underhåll		8 681 294	8 427 076
Summa bundet eget kapital		19 881 294	19 627 076
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 789 776	4 377 609
Årets resultat		-145 650	-333 615
Summa fritt eget kapital		3 644 126	4 043 994
Summa eget kapital		23 525 420	23 671 070
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	0	36 786 440
Summa långfristiga skulder		0	36 786 440
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	36 786 440	0
Leverantörsskulder		535 063	344 214
Skatteskulder		397 824	381 184
Övriga skulder		50 448	64 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	957 173	777 936
Summa kortfristiga skulder		38 726 948	1 567 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 252 368	62 025 490

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	14	-145 650	-333 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	892 076	892 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		746 426	558 451
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-540	8 199
Förändring av kortfristiga fordringar		-70 772	-6 161
Förändring av leverantörsskulder		190 849	-100 568
Förändring av kortfristiga skulder		181 679	-184 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 047 642	275 075
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		1 047 642	275 075
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 913 534	2 638 459
Likvida medel vid årets slut		3 961 176	2 913 534

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 174 914	4 174 914
Hyror carport och parkeringsplatser	303 057	304 836
Årsavgift bredband	399 360	399 360
	4 877 331	4 879 110

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Vidarefakturerering till grannföreningen	653 421	554 707
Överlåtelse & Pantsättning	13 642	18 691
Övriga intäkter	6 280	8 620
	673 343	582 018

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	276 508	270 380
Löpande reparationer och underhåll	235 964	634 032
Reparationer och underhåll enligt plan	0	144 782
El	460 078	452 044
Uppvärmning	843 945	764 617
Vatten och avlopp	508 026	478 508
Energiretur	29 032	23 672
Renhållning	264 823	226 297
Snöröjning	456 818	330 028
Fastighetsskatt	203 392	194 432
Fastighetsförsäkring	156 649	145 795
Bredband	435 136	392 536
Avgälder	15 416	0
	3 885 787	4 057 123

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode och andra ersättningar	210 001	183 139
Sociala kostnader	52 942	52 967
	262 943	236 106

Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	-145 650	-333 615
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	144 782
Stadgenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-399 000	-399 000
	-544 650	-587 833

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 114 537	75 114 537
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 114 537	75 114 537
Ingående avskrivningar	-16 486 750	-15 627 367
Årets avskrivningar	-859 393	-859 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 346 143	-16 486 750
Utgående redovisat värde	57 768 394	58 627 787
Taxeringsvärden byggnader	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	43 000 000
	133 000 000	133 000 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	431 560	431 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	431 560	431 560
Ingående avskrivningar	-270 159	-243 259
Årets avskrivningar	-26 900	-26 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-297 059	-270 159
Utgående redovisat värde	134 501	161 401

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 915	28 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 915	28 915
Ingående avskrivningar	-19 758	-13 975
Årets avskrivningar	-5 783	-5 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 541	-19 758
Utgående redovisat värde	3 374	9 157

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 401	24 643
Förutbetald bredbandsavgift	115 872	108 784
Upplupen intäkt avräkning grannförening	212 249	156 198
Övriga förutbetalda kostnader	25 476	23 986
	379 998	313 611

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
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			-36 786 440	0

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra samtliga tre lån som därför klassificeras som kortfristig skuld i sin helhet.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 st lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld under Not 10. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Samtliga lån är amorteringsfria.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 183 000	54 183 000
	54 183 000	54 183 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	430 066	376 129
El	44 373	43 028
Fjärrvärme	123 200	114 452
Renhållning	85 664	74 000
Snöskottning/sandning	62 926	75 483
Löpande underhåll	0	44 311
Räntekostnader	20 584	14 193
Övriga upplupna kostnader	39 115	36 340
Arvoden inkl. sociala avgifter	151 245	0
	957 173	777 936

Not 14 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	7	0
Erlagd ränta	305 505	274 026
	305 512	274 026

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	892 076	892 066
	892 076	892 066

Umeå, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Sam Venngren
Ordförande

Evelina Venngren

Pier Sundqvist

Amanda Krantz

Amrei Aubrunner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson
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."

SAM ROLAND EMANUEL VENNGREN

Ordförande

Serienummer: 1a21304478fe30[...]3e6443f35fe00

IP: 85.224.xxx.xxx

2024-05-07 07:34:29 UTC



Evelina Isa Maria Venngren

Underskrivare 1

Serienummer: 814a695599d752[...]fe5425b25cdb9

IP: 85.224.xxx.xxx

2024-05-07 10:18:54 UTC



AMANDA KJELL KRANTZ

Underskrivare 1

Serienummer: 0ed8752200318e[...]d38a9fcc51993

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-05-07 10:31:00 UTC



Amrei Aubrunner

Underskrivare 1

Serienummer: 8b6597348dda0e[...]33c184f4bba44

IP: 85.224.xxx.xxx

2024-05-07 10:51:38 UTC



Karl Anders Pier Sundqvist

Underskrivare 1

Serienummer: c7e92777b81992[...]a65579ac25eef

IP: 193.181.xxx.xxx

2024-05-07 11:26:35 UTC



BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-08 13:24:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validator>