



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kruthusdammen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kruthusdammen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande och utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | |
|---------------------|------------|
| Håkan Thorbjörnsson | Ordförande |
| Catharina Bengtsson | Ledamot |
| Emeli Heyne | Ledamot |
| Eva Wedin | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|--------------------|
| Hans Jonasson | Ordinarie Extern | Frejs Revisorer AB |
|---------------|------------------|--------------------|

Valberedning

| | |
|----------------|-----------------|
| Åsa Benikander | Sammanställande |
| Eva Wedin | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| LANDALA 28:5 | 2015 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

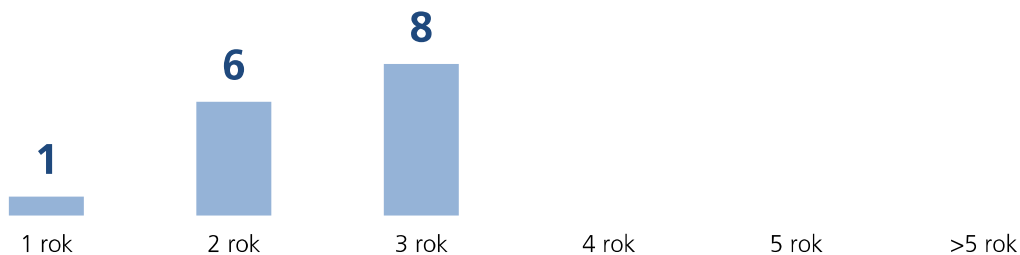
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 913 m², varav 913 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antennplats | 12 m ² | 2020-09-30. Uppsägning senast 1 år innan kontraktets utgång, annars förlängning 5 år i taget. |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Tvätttrum | |
| Torkrum | |
| Cykelförråd | |
| Föreningslokal under uppgång B | |
| Tidigare bastulokal | Tillhör föreningen |
| Fjärrvärme | |
| Vindsvåning med ett antal förråd | Minst 1 förråd per lägenhet |
| Mangelrum | |
| Förråd under uppgång B | Tillhör föreningen |
| Förråd mot Dammgatan | Tillhör föreningen |
| Vindsförråd | Tillhör föreningen |
| Lokal förhyrd av Telenor | Avtal tecknat |
| Elcentral | |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Belysningsautomatik gemensamma utrymmen | 2021 | Genomfört |
| Fönsterbyten källarplan | 2021 | Genomfört |
| Nya fodertill lägenhetsdörrar | 2021 | Genomfört |
| Säkrat källardörren för inbrott. | 2020 | Genomfört |
| Bytt Lister runt fönster på Bottenplan Kolonigatan. | 2020 | Genomfört |
| Lagat tak/Telenor | 2020 | Genomfört |
| Tagit bort porttelefonerna. | 2020 | Genomfört |
| Översyn av stenfasad Kolonigatan 8 lagat det som behövdes. | 2020 | Genomfört |
| Byte av vindsdörrar | 2019 | Byte av vindsdörrar som uppfyller gällande brandsäkerhetskrav genomförs under 2019 |
| Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar | 2019 | Genomfört |
| Målning av golv i tvättrum | 2018 | |
| Byte av fasadbeklädnad mot Kolonigatan 8 | 2018 | |
| Målning av golv/väggar utanför tvättrum | 2018 | |
| Målning av golv/väggar i föreningslokalen | 2018 | |
| Planerat underhåll | År | |
| Renovering torkrum | 2022 | |
| Dränering mot Dammgatan | 2022 | |
| Underhållsmålning av portal | 2023 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum |
| Städning | Veterankraft |
| Fastighetsskötsel | Kent Lundell |
| Maskinrum för mast | Telenor |

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 75 % kvinnor och 25 % män.

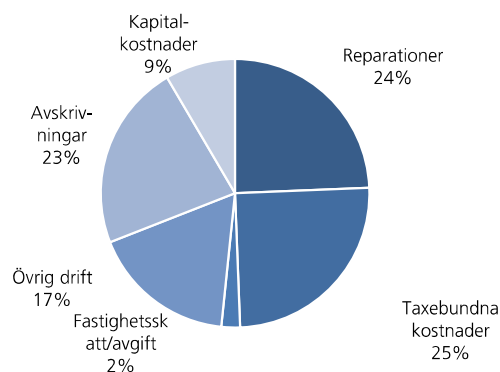
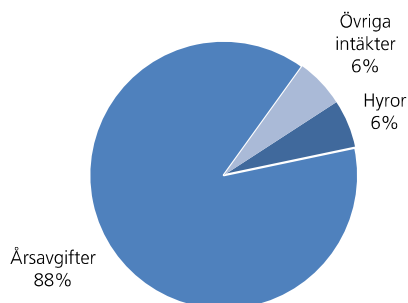
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 130 088 | 2 515 897 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 775 746 | 782 317 |
| Finansiella intäkter | 337 | 0 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 7 856 | 4 283 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 10 488 |
| | 783 939 | 797 088 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 670 677 | 455 274 |
| Finansiella kostnader | 82 103 | 111 372 |
| Minskning av långfristiga skulder | 22 500 | 1 616 250 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 32 149 | 0 |
| | 807 429 | 2 182 896 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 106 598 | 1 130 088 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -23 490 | -1 385 808 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 750 | 750 | 750 | 722 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 0 | 0 | 0 | 560 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 693 | 7 718 | 9 488 | 9 636 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 70 | 67 | 64 | 64 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 111 | 99 | 111 | 116 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 43 | 37 | 39 | 31 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 90 | 122 | 129 | 116 |
| Soliditet (%) | 80 | 80 | 76 | 76 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -195 | -3 | -313 | -46 |
| Nettoomsättning (tkr) | 773 | 782 | 787 | 820 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 913 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 26 801 056 | 0 | 0 | 26 801 056 |
| Upplåtelseavgifter | 2 780 025 | 0 | 0 | 2 780 025 |
| Fond för yttre underhåll | 245 129 | 69 600 | 0 | 175 529 |
| S:a bundet eget kapital | 29 826 210 | 69 600 | 0 | 29 756 610 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -1 273 829 | -69 600 | -2 531 | -1 201 698 |
| Årets resultat | -194 899 | -194 899 | 2 531 | -2 531 |
| S:a ansamlad förlust | -1 468 728 | -264 499 | 0 | -1 204 229 |
| S:a eget kapital | 28 357 482 | -194 899 | 0 | 28 552 381 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat | -194 899 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 204 229 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -69 600 |
| summa balanserat resultat | -1 468 728 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -1 468 728 |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 772 738 | 782 317 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 3 008 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 775 746 | 782 317 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -582 669 | -363 012 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -58 626 | -61 184 |
| Personalkostnader | Not 6 | -29 382 | -31 079 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -218 202 | -218 202 |
| Summa rörelsekostnader | | -888 879 | -673 476 |
| RÖRELSERESULTAT | | -113 133 | 108 841 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 337 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -82 103 | -111 372 |
| Summa finansiella poster | | -81 766 | -111 372 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -194 899 | -2 531 |
| ÅRETS RESULTAT | | -194 899 | -2 531 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader Not 8,12 | 34 370 696 | 34 588 898 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 34 370 696 | 34 588 898 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 34 370 696 | 34 588 898 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 1 123 420 | 1 154 766 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 123 420 | 1 154 766 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 123 420 | 1 154 766 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 35 494 116 | 35 743 664 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 29 581 081 | 29 581 081 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 245 129 | 175 529 |
| Summa bundet eget kapital | | 29 826 210 | 29 756 610 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -1 273 829 | -1 201 698 |
| Årets resultat | | -194 899 | -2 531 |
| Summa ansamlad förlust | | -1 468 728 | -1 204 229 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 28 357 482 | 28 552 381 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 3 765 000 | 4 926 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 765 000 | 4 926 250 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 3 258 750 | 2 120 000 |
| Leverantörsskulder | | 6 623 | 14 001 |
| Skatteskulder | | 21 885 | 42 090 |
| Övriga skulder | | 12 720 | 14 524 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 71 656 | 74 418 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 371 634 | 2 265 033 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 35 494 116 | 35 743 664 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2021 | 2020 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 684 469 | 684 469 |
| Hyror förråd | 3 540 | 3 600 |
| Hyror antennplats | 42 182 | 42 062 |
| Elintäkter | 42 524 | 42 721 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 9 447 |
| Öresutjämning | 23 | 19 |
| | 772 738 | 782 317 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|--------------|----------|
| Återbäring försäkringsbolag | 2 948 | 0 |
| Övriga intäkter | 60 | 0 |
| | 3 008 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Städning entreprenad | 24 516 | 18 125 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 5 000 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 661 |
| | Gård | 0 | 5 047 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 538 | 437 |
| | | 26 054 | 29 270 |
| | Reparationer | | |
| | Entré/trapphus | 13 185 | 4 666 |
| | Lås | 0 | 12 682 |
| | VVS | 4 200 | 0 |
| | Elinstallationer | 118 860 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 1 806 | 0 |
| | Fönster | 98 479 | 10 146 |
| | | 236 530 | 27 494 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 9 700 |
| | | 0 | 9 700 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 63 644 | 61 065 |
| | Värme | 101 364 | 90 308 |
| | Vatten | 39 341 | 34 193 |
| | Sophämtning/renhållning | 38 719 | 35 731 |
| | | 243 068 | 221 297 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 30 946 | 30 044 |
| | Kabel-TV | 24 186 | 23 772 |
| | | 55 132 | 53 816 |
| | Fastighetskatt/Kommunal avgift | 21 885 | 21 435 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 582 669 | 363 012 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Kreditupplysning | 625 | 612 |
| | Tele- och datakommunikation | 0 | 1 426 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 900 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 17 547 | 16 422 |
| | Föreningskostnader | 675 | 438 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 595 | 1 640 |
| | Förvaltningsarvode | 38 124 | 37 312 |
| | Administration | 1 060 | 2 434 |
| | | 58 626 | 61 184 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 23 800 | 23 650 |
| | Sociala kostnader | 5 582 | 7 429 |
| | | 29 382 | 31 079 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 218 202 | 218 202 |
| | | 218 202 | 218 202 |
| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 35 770 825 | 35 770 825 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 35 770 825 | 35 770 825 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 181 928 | -963 726 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -218 202 | -218 202 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 400 130 | -1 181 928 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 34 370 696 | 34 588 898 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 13 950 622 | 13 950 622 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 10 800 000 | 10 800 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 12 400 000 | 12 400 000 |
| | | 23 200 000 | 23 200 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 23 200 000 | 23 200 000 |
| | | 23 200 000 | 23 200 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 4 023 | 24 678 |
| | Klientmedel hos SBC | 211 262 | 1 130 088 |
| | Fordringar | 12 799 | 0 |
| | Räntekonto hos SBC | 895 337 | 0 |
| | | 1 123 420 | 1 154 766 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 175 529 | 410 655 |
| | Reservering enligt stadgar | 69 600 | 69 600 |
| | Reservering enligt ekonomiska planen | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -304 726 |
| | Vid årets slut | 245 129 | 175 529 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2021-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
| | | | | Villkors- ändringsdag | |
| | Handelsbanken | 1,130 % | 1 825 000 | 1 825 000 | 2025-06-30 |
| | Handelsbanken | 1,430 % | 3 236 250 | 3 236 250 | 2022-06-30 |
| | Handelsbanken | 1,080 % | 1 962 500 | 1 985 000 | 2026-06-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 7 023 750 | 7 046 250 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -3 258 750 | -2 120 000 | |
| | | | 3 765 000 | 4 926 250 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 911 250 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 9 000 000 | 9 000 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 8 618 | 7 967 |
| | Avgifter och hyror | 63 038 | 66 451 |
| | | 71 656 | 74 418 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Håkan Thorbjörnsson
Ordförande

Catharina Bengtsson
Ledamot

Emeli Heyne
Ledamot

Eva Wedin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kruthusdammen

Org.nr 769612-0711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kruthusdammen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kruthusdammen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se