



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Krukan i Umeå

716415-3376

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Krukan i Umeå, 716415-3376 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1987-1988 på fastigheten Stävan 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kärnvägen 1-269, udda nummer i Umeå. Säte är Umeå kommun.

HSB brf Krukans totala markyta omfattar 41 111 kvm. Inom denna yta är 2 195 m asfalterade kör-/cykel-/gångvägar med 3 meters bredd samt asfalterade parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Från och med 2018-01-01 ingår bostadsrättstillägg i försäkringen för samtliga lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostadsrätter	130	11 778
Bostäder	130	11 778
Lokaler	1	20
Garageplatser	88	
Bilplatser	84	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2021

- Reparationer takstol och hängrännor radhus L

2020

-Takrenovering färdigställdt
-Plantering Buskar och annat arbete i utomhusmiljön
-Renovering av lektyr

2019

-Bytt till elektriska garageportar
-Takrenovering på byggnaderna 101-119
-Markrenovering
-Byte av sand på samtliga lektyr
-Fasadrenovering
-Byte av utebelysning

2018

- Bytt till ledarmaturer i gemensamma utrymmen och ytterbelysning
- Uppfört 3 st cykelgarage
- Byte av cirkulationspumpar och expansionskärl UC
- Byte av 2 soprumsdörrar

- Påbörjat takrenovering inkl tilläggsisolering, klart på 101-119
- Omasfaltering inkl underarbete, del av gästparkeringar har gjorts om till 5 parkeringsplatser för boende

2017

- Målning samt delvis renovering av fasad på garage samt målning av kretsloppsrum
- Plåtbeklädnad av balkonggavlar
- Ny och flyttad uppsamlingsplats för trädgårdsavfall samt markförbättringar på gamla platsen
- Avvecklat två av tre kylrum. OBS kylrum i hus 57 - 87 är fortfarande igång
- Spolning av dagvattenledningar och dräneringar

2016

- Byte av golvmatta i samlingslokal och i toalett och korridor i anslutning till tvätt/bastu och samlingslokal
- Renovering av huskropp 121 - 151 (hus K)
- Renovering av stödmur
- Påbörjat byte av köksfläktar (klart verksamhetsår 2017)
- Byte av fjärrvärmecentral (UC)
- Ny värmeluftstumlare till tvättstuga
- Investering: Nytt digitalt bokningssystem

2015

- Duschrum till bastu: nya kaklade väggar och nytt golv
- 3 nya köksaggregat har monterats in i tre lägenheter på prov (Kv 15, 67, 131)
- Radonmätningar genomförda, alla resultat under gränsvärde
- 30 motorvärmare utbytta till digitala uttag (därmed alla utbytta)
- Skador på golv i garage reparerade (48 st)
- Två nya tvättmaskiner har inköpts till tvättstugan
- Inmontering av ventilationsskorstenar i garage på prov

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Slutfört energirenovering av värmesystemet
- Renovering av bastu
- Ventilbyten och till viss del uppgradering av radiatorer
- Renspolning och inventering avloppssystemet

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes april 2022. Då framkom att avloppssystemet har vissa brister som behöver åtgärdas på sikt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.

- Tak och tillbehör

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om 4 % höjning av årsavgifterna. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 611 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 22000 kr stämmer med föreningens underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen hittills inte tagit ut någon avgift av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Rickard Drugge	ordförande
Dan Ringemo	vice ordförande
Dan Bergsten	sekreterare
Roger Gunnarsson	ledamot
Dorotea Kessler	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Ulf Johansson
Torgny Sjödin

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ordinarie ledamöterna Rickard Drugge, Roger Gunnarsson, samt för Ulf Johansson(suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rickard Drugge, Dan Ringemo, Dan Bergsten och Ulf Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Viveka Lundin med Evariste Kekebes som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Michael Stenbom (sammankallande) samt Sören Jonsson och Carina Lillqvist.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Rickard Drugge samt Dan Ringemo som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. Vid stämman deltog 28 medlemmar. Fyra motioner inkom till stämman:

- Förbättring av fastighetens åskskydd, avslag
- Föreningen antar Huskura, bifall
- Omfördelning källarförråd, avslag
- Installera laddstolpar, bifall

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

Bredband2
Tele2
HSB Norr
Samhall
Umeå energi, HSB Vind
Umeå energi

Medlemsinformation

Under året har 15 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 183 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

HSB Vind i Umeå ek för

HSB Brf Krukan äger 127 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 96 152 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 757 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris under 2022 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms under januari-juni och 92 öre/k exkl. energiskatt och moms under juli-december. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 19,2 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 35 749 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 96 152 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2021 var 372 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	8 159	7 980	7 856	7 755	7 612
Resultat efter fin.poster i tkr	399	-30	287	566	857
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	611	599	593	587	587
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	360	391	302	342	289
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 947	5 024	5 100	5 261	5 112
Genomsnittlig ränta lån i %	1	1	1	0,9	0,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	714	746	789	829	838
Sparande, kr/m2 totalyta*	257	234	291	200	303
Soliditet i %**	28	27,4	27,1	26,3	26,2

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 58 369 893 kr. Under året har föreningen amorterat 900 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 65 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 950 978	8 801 865	8 226 732	-30 045
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-15			-30 045	30 045
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-396 425	396 425	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		22 001	-22 000	
Årets resultat				398 925
Vid årets slut	5 950 978	8 427 441	8 571 112	398 925

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	8 571 112
Årets resultat	398 925
Totalt att disponera	8 970 037

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	8 970 037
--------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	8 159 097	7 980 289
Övriga rörelseintäkter	3	383	219 633
		<u>8 159 480</u>	<u>8 199 922</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-4 266 867	-4 609 805
Underhåll	5	-396 425	-613 056
Övriga externa kostnader	6	-93 547	-85 428
Personalkostnader	7	-193 467	-174 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 239 684	-2 176 384
		<u>-7 189 991</u>	<u>-7 659 508</u>
Rörelseresultat		969 489	540 414
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 319	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-576 883	-571 151
		<u>-570 564</u>	<u>-570 459</u>
Resultat efter finansiella poster		398 925	-30 045
Resultat före skatt		398 925	-30 045
Årets resultat	11	398 925	-30 045

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,24	80 247 533	79 738 953
Inventarier	13	41 481	76 895
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	2 200 212
		80 289 014	82 016 060
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Finansiella anläggningstillgångar	16	848 700	848 700
		848 700	848 700
Summa anläggningstillgångar		81 137 714	82 864 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		373	9 229
Övriga fordringar	15	16 199	25 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	257 694	339 645
		274 266	374 150
<i>Kassa och bank</i>	18	1 844 597	442 723
Summa omsättningstillgångar		2 118 863	816 873
SUMMA TILLGÅNGAR		83 256 577	83 681 633

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Inbetalda insatser		5 950 978	5 950 978
Yttre underhållsfond	19	8 427 440	8 801 865
		<u>14 378 418</u>	<u>14 752 843</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		8 571 112	8 226 732
Årets resultat		398 925	-30 045
		<u>8 970 037</u>	<u>8 196 687</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**23 348 455 22 949 530*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	20,24	57 469 893	58 369 893
		<u>57 469 893</u>	<u>58 369 893</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		900 000	900 000
Leverantörsskulder		280 856	216 740
Aktuell skatteskuld		10 151	11 635
Fond för inre underhåll	21	116 612	123 572
Övriga skulder	22	16 589	7 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 114 021	1 102 283
		<u>2 438 229</u>	<u>2 362 210</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**83 256 577 83 681 633**

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,2% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 15,2% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 421 019 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	7 196 064	7 055 268
Hysesintäkter	679 915	661 400
Intäkter bredband	226 200	226 200
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	35 935	20 453
Intäkter gemensamhetsutrymmen	20 983	17 006
	8 159 097	7 980 327
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-38
	8 159 097	7 980 289

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Intäkt gym och extra garagenycklar	383	690
Ersättning försäkringsbolag	-	218 943
	383	219 633

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	260 813	311 818
Snöröjning och halkbekämpning	199 871	402 898
Reparationer	687 250	817 224
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	200 548	163 935
Uppvärmning	1 147 602	1 186 892
Vatten	575 885	609 428
Renhållning	189 685	179 118
Förvaltningskostnader	247 631	243 740
Försäkring	162 855	141 532
Fastighetsskatt/avgift	240 936	226 364
Kommunikation och media		
Datakommunikation	216 826	180 201
Kabel-TV	120 270	144 606
Övriga driftskostnader	16 695	2 049
	4 266 867	4 609 805

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	197 903	81 822
Utfört underhåll installationer, installation kortläsare, ventilationsservice	37 334	317 498
Utfört underhåll huskropp utvändigt, puts fasad	161 188	183 500
Utfört underhåll garage och parkering	-	30 236
	396 425	613 056

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier och dataprogram	31 522	26 234
Telefon och porto mm	6 263	7 661
Kundförluster	180	60
Bankkostnader, inkasso mm	8 331	7 534
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 421	939
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	44 830	43 000

93 547

85 428

Not 7 Personalkostnader

2022

2021

Vicevärd har varit Curth Brännström

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut

100 000

86 000

Vicevärd

41 004

41 004

Bilersättningar

221

435

Revisionsarvode enligt stämmobeslut

7 700

7 000

Sociala kostnader förtroendevalda

43 584

40 195

192 509

174 634

Kostnader för löner

Sociala kostnader

90

1

Pensionskostnader

200

200

Övriga personalkostnader

668

-

193 467

174 835

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2022

2021

Byggnader

2 047 058

1 983 758

Inventarier

35 414

35 414

Markanläggningar

157 212

157 212

2 239 684

2 176 384

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2022

2021

Ränteintäkter bank

6 056

91

Övriga ränteintäkter

263

601

6 319

692

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2022

2021

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån

576 841

571 151

Övriga finansiella kostnader

42

-

576 883

571 151

Not 11 Årets resultat

2022

2021

Årets resultat

398 925

-30 045

Reservering till yttre underhållsfond

-22 000

-107 000

Ianspråktagande av yttre underhållsfond

396 425

613 056

+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll

773 350

476 011

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	100 314 675	100 314 675
-Årets anskaffningar	2 712 851	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	103 027 526	100 314 675
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-24 397 779	-22 256 809
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 204 270	-2 140 970
Summa ackumulerade avskrivningar	-26 602 049	-24 397 779
 Bokfört värde byggnader	76 425 477	75 916 896
Bokfört värde mark	3 822 057	3 822 057
Summa bokfört värde byggnader och mark	80 247 534	79 738 953
Värdeår 1987		
Taxeringsvärde byggnader:	103 995 000	89 345 000
Taxeringsvärde mark:	25 090 000	27 310 000

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	421 418	421 418
	421 418	421 418
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-344 523	-309 109
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-35 414	-35 414
	-379 937	-344 523
Redovisat värde vid årets slut	41 481	76 895

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 200 212	-
Investeringar under året	587 889	2 200 212
Aktiverat under året	-2 712 850	-
Omklassificerat	-75 251	-
Redovisat värde vid årets slut	-	2 200 212

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	285	-
Skattekonto	15 914	25 276
	16 199	25 276

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	848 200	848 200
	848 700	848 700

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Länsförsäkringar	176 921	162 855
Kabel TV	36 174	11 782
Bredband	44 599	68 974
Securitas	-	2 284
Kreditfaktura HSB norr	-	93 750
	257 694	339 645

Not 18 Kassa och bank

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kassa	816	1 593
Bank	1 843 781	441 130
	1 844 597	442 723

Not 19 Fond för yttre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	8 801 865	9 307 921
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	22 000	107 000
Inspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-396 425	-613 056
Fondbehållning vid årets slut	8 427 440	8 801 865

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Nordea 39788909663	2024-04-17	1,21%	19 456 631	19 756 631
Nordea 39798276280	2026-04-15	0,90%	19 456 631	19 756 631
Nordea 39798277988	2025-04-16	0,80%	19 456 631	19 756 631
Totala skulder på bokslutsdagen			58 369 893	59 269 893
Nästa års amortering			-900 000	-900 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 600 000	-3 600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			53 869 893	54 769 893
Totala skulder på bokslutsdagen			58 369 893	59 269 893
Avgår kortfristig del			-900 000	-900 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			57 469 893	58 369 893

Not 21 Fond för inre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	123 572	129 692
Uttag under året	-6 960	-6 120
Vid årets slut	116 612	123 572

Not 22 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	1 025	1 025
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 074	1 074
Momsskuld	14 490	4 621
Övriga kortfristiga skulder	-	1 260
	16 589	7 980

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	116 935	118 738
Förutbetalda avgifter/hyror	721 072	664 733
Borevision	11 958	11 810
El	77 620	53 762
Fjärrvärme	158 061	158 430
Vatten	-	46 762
Renhållning	-	12 066
Snöröjning	28 375	19 986
Fastighetsskötsel	-	15 996
	1 114 021	1 102 283

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	85 929 000	85 929 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	85 929 000	85 929 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Rickard Drugge

Dan Ringemo

Dan Bergsten

Roger Gunnarsson

Dorotea Kessler

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Viveka Lundin

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Krukan i Umeå, org.nr. 716415-3376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krukan i Umeå för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Krukan i Umeå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viveka Lundin
Av föreningen vald revisor