



Styrelsen för HSB brf Krukan i Umeå

Org nr: 716415-3376

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31 *hu*

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krukan i Umeå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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.

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 och lokaler fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
130	Lägenheter (bostadsrätt)	11 778
1	Lokal (föreningens egna förråd)	20

På föreningens fastighet finns 88 garage och 79 parkeringsplatser.

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.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-13. På stämman deltog 37 medlemmar. Under stämman beslutar stämman enhälligt att i en första läsning anta nya stadgar, HSB Normalstadgar 2011 version 5.

Styrelse

Ordförande	Peter Nordström	vald till 2019
Vice ordförande	Mattias Westman	vald till 2019
Sekreterare	Andreas Hedman	vald till 2018
Vice sekreterare	Sofie Jäderlund	vald till 2018
Ledamot	Dorotea Kessler utsedd av HSB Norr	fullmäktige
Suppleant	Tarja Jalkanen	vald till 2019
Suppleant	Anders Eklund	avgick i oktober 2017 pga flytt

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande mötet 2017-06-13. 

Revisor har varit Liljan Brännström med Vivianne Lundström som suppleant valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Peter Nordström med Mattias Westman som suppleant.

Valberedning har varit Susanne Tiger sammankallande, Helena Malta samt Lena Öhman.

Föreningens fritidskommitté har bestått av Tarja Jalkanen sammankallande samt Ana-Karina Salguero och Daniel Salguero. Fritidskommittén fanns bara första halvåret 2017 fram till årsstämman 2017-06-13. Sedan har föreningen varit utan fritidskommitté resterande verksamhetsår. Fritidskommittén har under den verksamma tiden arrangerat;

- Tacokväll med traditionell tacomat den 24 mars med 30-tal deltagare.
- Vårstädningen den 23 maj. Det var en solig vårkväll och det bjöds på grillad korv, saft samt kaffe med dopp och godis till 40-tal aktiva "städare".
- Inhandlat på uppdrag av styrelsen en ny sittgrupp till bastuns omklädningsrum.
- Kaffe med bullar till årsmötet 13 juni.

Posten som IT-ansvarig avskaffades vid det konstituerande styrelsemötet 2017-06-13. Argumentet för detta var att IT-kompetensen ökat så pass i styrelsen så de IT-frågor som uppkommer kan handläggas i det forumet.

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

År 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

År 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:

- 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 *hu*

- Trädfällningar tallar samt en sjuk björk

Under året har ventilationsprojektet slutförts. Utgiften för det uppgick till 4 440 012 kr och har lagts upp som ny anläggningstillgång med en 25-årig avskrivningsplan.

En arbetsgrupp för att se över parkeringssituationen har startat sitt arbete. Avtal på garage och parkeringar med långa avtalstider har sagts upp för att nya avtal ska kunna skrivas. Ingen projektgrupp för utemiljö bildades.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-08-29. Under hösten gjordes även en fördjupad takbesiktning.

Avsättning till fond för yttre underhåll har anpassats enligt det nya K3-regelverket.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Tak- och fasadrenoveringar
- Asfaltering
- (Ev) uppstart projekt dörrbyten samt låssystem för genomförande 2019
- Översyn garageportar (skall bytas inom ett antal år enl UH-plan)

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 573 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av avgifter på grund av stora underhålls- och investeringskostnader kommande år samt för att täcka upp för kommande räntehöjningar. Styrelsen beslöt därför att höja årsavgifterna med 2,5% från och med 2018-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 587 kr/m² bostadslägenhetsyta. Även avgifterna för garage och p-plats justerades upp med samma procentsats.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 61 307 628 kr. Under året har föreningen amorterat 1 097 292 kr och utökat ett av lånen med 500 000 kr.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsåret utförts av HSB Norr ek förening. Fastighetsskötsel, yttre skötsel samt trappstädning har under året utförts av Samhall. Avtalet med Samhall sas upp under 2017 för översyn under 2018.

Nytt avtal är framförhandlat med Bredband2 till lägre kostnad från och andra halvåret 2018.

Vicevärd i föreningen har varit Sven-Erik Olofsson.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Krukan äger 127 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 113 349 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 893 kWh per andel (852 kWh). HSB Vinds elpris under 2017 var 44,0 öre/kWh exkl energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2016 och gällde som pris för 2017. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 22,7 kg CO₂e (21,6 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 175 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 184. Anledningen till att

medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	7 395	7 394	7 753	8 125	8 093
Rörelseresultat, tkr	1 094	1 039	1 288	2 993	3 505
Resultat efter finansiella poster, tkr	775	630	-61	1 034	1 212
Resultat efter föreslagen vinstdisposition, tkr				182	183
Resultat efter beslutad vinstdisposition, tkr	1 429	698	391		
Balansomslutning, tkr	84 110	84 599	84 537	87 294	88 120
Fond för yttre underhåll, tkr	10 477	11 131	11 198	10 797	9 768
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	890	945	951	917	
Drifts-/personalkostnader, kr/m2 bostadsyta*	289	319	312	305	297
Långfristiga skulder, kr/m2 bostadsyta	5 086	5 122	5 274	5 469	5 643
Genomsnittsränta på lån, %	0,52	0,68	2,12	3,02	3,45
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	573	573	603	635	635
Soliditet i %	25,3	24,2	23,5	22,8	21,4
Sparande kr/m2 bostadsyta	304	278			

* Från år 2014 har fastighetsskatt lagts till driftskostnaden. Planerat underhåll är ej medräknat.

** Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 950 978	0	11 130 716	2 782 758	630 272
Vinstdisp enl. stämmobeslut				630 272	-630 272
Avsättn enl styrelsebeslut			91 000	-91 000	
Disposition enl. styrelsebeslut			-744 793	744 793	
Årets resultat					775 305
Belopp vid årets slut	5 950 978	0	10 476 923	4 066 823	775 305

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	11 130 716
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	91 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	-744 793
Fondbehållning vid året slut	10 476 923

Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	4 066 823
Årets resultat	775 305
Summa	4 842 128

Balanseras i ny räkning	4 842 128
-------------------------	------------------

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



HSB brf Krukan i Umeå

Resultaträkning**2017-01-01**
2017-12-31**2016-01-01**
2016-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 7 395 010 7 394 430

Summa rörelseintäkter**7 395 010 7 394 430****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -3 338 337 -3 635 811

Underhåll enligt plan

Not 4 -744 793 -560 507

Övriga externa kostnader

Not 5 -96 612 -89 945

Personalkostnader

Not 6 -61 073 -126 934

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -2 060 571 -1 942 171

Summa rörelsekostnader**-6 301 385 -6 355 367****Rörelseresultat****1 093 625 1 039 063****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 8 3 063 19 275

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 9 -321 383 -428 066

Summa finansiella poster**-318 320 -408 791****Resultat efter finansiella poster****775 305 630 272****Årets resultat****775 305 630 272**

Årets resultat

775 305 630 272

Reservering till yttre underhållsfond

-91 000 -493 000

Anspråktagande av yttre underhållsfond

744 793 560 507

Överskott efter disposition av underhåll

1 429 098 697 779

Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. *AW*



HSB brf Krukan i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10

80 418 505

77 985 665

Inventarier

Not 11

168 961

222 360

Pågående nyanläggningar

Not 12

0

2 969 804

80 587 46681 177 829*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13

848 700848 700

848 700

848 700

Summa anläggningstillgångar81 436 16682 026 529**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

432

2 501

Övriga fordringar

Not 14

45 031

46 783

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15

302 486220 935

347 949

270 219

Kassa och bank

Kassa och bank

2 326 0782 302 078

2 326 078

2 302 078

Summa omsättningstillgångar2 674 0272 572 297**Summa tillgångar**84 110 19384 598 826*Ar*



HSB brf Krukan i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

5 950 978

5 950 978

Fond för yttre underhåll

Not 17

10 476 923

11 130 716

16 427 901

17 081 694

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 066 823

2 782 758

Årets resultat

775 305

630 272

4 842 128

3 413 030

Summa eget kapital

21 270 029

20 494 724

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18 , 21

59 904 892

60 321 224

Summa långfristiga skulder

59 904 892

60 321 224

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

1 402 736

1 583 696

Leverantörsskulder

539 811

1 529 537

Aktuell skatteskuld

6 339

229

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

151 458

214 685

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

834 928

454 730

Summa kortfristiga skulder

2 935 272

3 782 877

Summa eget kapital och skulder

84 110 193

84 598 826

**HSB brf Krukan i Umeå****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar**Byggnader**

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 dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Kvarvarande redovisningsmässig nyttjandeperiod för byggnaderna har bedömts vara 90 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2% av anskaffningsvärdet.

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt med 14-20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Vind värderas till anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på av styrelsen framtagna underhållsplan. Från år 2015 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadgeändringen 2015 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lägenhet för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Avgiften för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 30 421 019 kr, (30 421 019 kr).

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 46 266 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfalldatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *hu*



HSB brf Krukan i Umeå

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 747 396	6 747 279
	Hyrer garage, p-platser	421 614	418 626
	Internetavgifter	226 200	226 200
	Övriga intäkter (deposition av nycklar till gym/kvartersgård/bastu)	-200	2 325
	Summa	7 395 010	7 394 430
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	203 208	196 140
	Reparationer och förbrukningsmaterial	311 121	285 491
	Försäkringsskador	0	41 356
	Snöröjning och sandning	151 753	114 521
	El	149 668	155 736
	Uppvärmning	1 129 664	1 330 654
	Vatten	384 476	520 931
	Renhållning	156 674	138 240
	Kabel-TV	146 632	122 321
	Internet - datadrift	210 902	210 000
	Fastighetsförsäkring	102 180	100 279
	Fastighetsskatt	199 950	193 840
	Förvaltningsarvoden	182 485	176 294
	Övriga driftskostnader	9 624	50 008
		3 338 337	3 635 811
Not 4	Underhåll enligt plan		
	Målning garage, soprum	297 250	0
	Plåtbeklädnad balkonggavlar	144 611	0
	Byte panel garage	95 609	0
	Spolning brunnar, stuprör, dränering	79 844	0
	Byte luftfuktare	47 360	0
	Markarbeten	41 683	7 172
	Byte golvbrunnar	18 277	40 000
	Renovering cykelförråd	13 588	0
	Byte diskmaskin, kvarterslokal	4 533	0
	Fasadrenovering	0	354 755
	Renovering stödmur	0	75 000
	Takarbeten (byte hängrännor, skorstenar, tegelpannor)	0	44 861
	Renovering gemensamhetslokaler	0	34 675
	Övrigt genomfört planerat periodiskt underhåll	2 038	4 044
		744 793	560 507
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier	8 989	8 713
	Telefon, kontorsmaterial, driftskostnader data	7 125	5 579
	Inkassokostnader, juridiska kostnader	18 422	3 258
	Utbildning	3 875	7 737
	Fritidsverksamhet, medlemskap	44 780	47 672
	Övriga förvaltningskostnader	13 421	16 987
		96 612	89 945



HSB brf Krukan i Umeå

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut *	0	61 500
	Föreningsvald revisor *	0	7 000
	Andra ersättningar *	833	23 355
	Vicevärdsarvode	37 000	6 166
	Löner och ersättningar	14 600	0
	Sociala kostnader *	8 440	28 463
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
		61 073	126 934
Föreningen har inte haft några anställda under året.			
* Föreningen har bytt utbetalningsperiod, utbetalning av arvoden kommer att ske efter årsstämman. Uppskattad kostnad för 2017 är 71 750 kr i styrelsearvoden, 7000 kr i revisionsarvode och 12 000 kr i övriga arvoden plus sociala kostnader.			
Not 7	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 863 050	1 863 050
	Om- och tillbyggnader	134 233	15 833
	Markanläggningar	9 889	9 889
	Inventarier	53 399	53 399
		2 060 571	1 942 171
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från bank	2 457	17 452
	Ränteintäkter placeringar	0	1 138
	Övriga ränteintäkter	606	686
		3 063	19 275
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	321 310	428 059
	Räntekostnader kortfristiga skulder	73	7
		321 383	428 066



HSB brf Krukan i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	93 825 695	93 588 195
Årets investeringar	4 440 012	237 500
Årets utrangeringar	-1 581 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 684 207	93 825 695

Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 840 030	-13 951 258
Årets avskrivningar	-2 007 172	-1 888 772
Restvärdesavskrivning vid utrangering	1 581 500	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 265 702	-15 840 030

Utgående bokfört värde

varav byggnader	76 527 228	74 084 499
varav mark	3 822 057	3 822 057
varav markanläggning	69 220	79 109

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 104300000 kr. Värdeår 1987.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	78 000 000	23 400 000	101 400 000
F. familjhus/lokaler	1 264 000	1 636 000	2 900 000
	79 264 000	25 036 000	104 300 000

Not 11 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	290 424	53 324
Årets investeringar	0	237 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 424	290 424

Ingående avskrivningar	-68 064	-14 665
Årets avskrivningar	-53 399	-53 399
Utgående avskrivningar	-121 463	-68 064

Utgående bokfört värde**168 961 222 360****Not 12 Pågående nyanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde	2 969 804	0
Årets anskaffning	1 470 208	2 969 804
Överfört till byggnader och mark	-4 440 012	0
Utgående bokfört värde	0	2 969 804

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	838 200	838 200
Andel i Ersboda Folkets Hus	10 000	10 000
	848 700	848 700

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	42 827	42 808
Övriga fordringar	2 204	3 975
	45 031	46 783

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	123 124	102 180
Upplupna intäkter	2 432	0
Förutbetalda kostnader	176 930	118 755
	302 486	220 935



Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 950 978	0	11 130 716	2 782 758	630 272
Vinstdisp enl. stämmobeslut				630 272	-630 272
Avsättn enl styrelsebeslut			91 000	-91 000	
Disposition enl. styrelsebeslut			-744 793	744 793	
Årets resultat					775 305
Belopp vid årets slut	5 950 978	0	10 476 923	4 066 823	775 305

Not 17 Fond för yttre underhåll

Belopp vid årets ingång	11 130 716	11 198 223
Beslutad avsättning enl underhållsplan	91 000	493 000
Beslutad disposition motsvarande årets kostnad	-744 793	-560 507
Summa	10 476 923	11 130 716

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Swedbank 2857526707		Lånet löst	0	20 679 384
Swedbank 2857526772		Lånet löst	0	9 538 537
Nordea Hypotek 39788778798	0,25%	1 mån rörligt	31 226 999	31 686 999
Nordea Hypotek 39788772498	0,62%	2018-04-25	15 039 316	0
Nordea Hypotek 39788772501	0,78%	2019-04-17	15 041 313	0
			61 307 628	61 904 920

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-1 402 736	-1 583 696
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	59 904 892	60 321 224

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	54 293 948
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Inre fond	140 060	154 185
Källskatt	6 375	27 499
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	3 476	27 044
Övriga kortfristiga skulder	1 547	5 957
	151 458	214 685

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	154 185	162 293
Uttag under året	-14 125	-8 108
Belopp vid årets utgång	140 060	154 185

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	52 962	17 147
Övriga upplupna kostnader	214 788	194 486
Förutbetalda hyror och avgifter	567 178	243 097
	834 928	454 730



HSB brf Krukan i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 21 Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev i fastighet

85 929 000

85 929 000

Umeå 2018 - 03 - 20

Peter Nordström

Mattias Westman

Andreas Hedman

Sofie Jäderlund

Dorotea Kessler

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 12

Liljan Brännström

Richard Ohlsson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Krukan i Umeå

Organisationsnummer 716415-3376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Krukan i Umeå för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Revisionsberättelse

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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisorn 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.

Revisorernas 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:

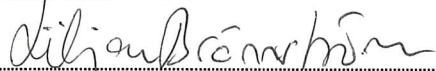
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

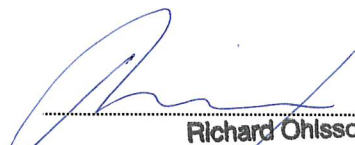
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Umeå 2018 - 04 - 12



Liljan Brännström

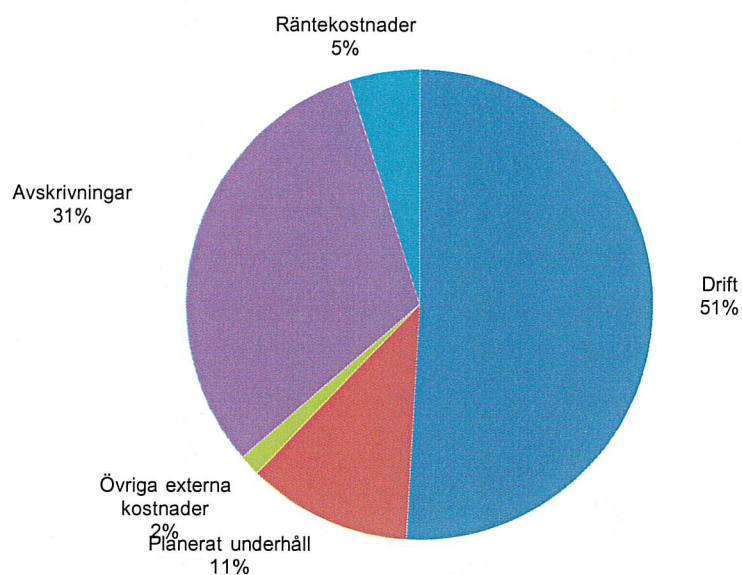
Av föreningen vald revisor



Richard Ohlsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

