

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Krukan i Umeå
716415-3376

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Krukan i Umeå, 716415-3376 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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:

2019

- Bytt till elektriska garageportar
- Takrenovering på byggnaderna 101-119
- Markrenovering
- Byte av sand på samtliga lektyor
- 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

AMC
[Signature]

- 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

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-05-08. Vid besiktningen framkom att det är nödvändigt med diverse små justering av mindre karaktär.

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

- Ytterdörrar - Justering inkl. energibesparande åtgärder
- Lagning av yttertak enl. takbesiktning 2019
- Byte av kranar och ventiler i gemensamma utrymmen

Planerade åtgärder ska finansieras av uttag ur fond för yttre underhåll, egna medel och eventuellt banklån.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om 1 % höjning av årsavgifterna. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 587 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

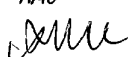
Peter Nordström	ordförande
Dan Ringemo	vice ordförande
Susanne Tiger	sekreterare
Roger Gunnarsson	ledamot
Dorotea Kessler	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Ulf Johansson
Torgny Sjödin

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ordinarie ledamöterna Dan Ringemo, Susanne Tiger samt för Torgny Sjödin(suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

ANC


Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Nordström, Dan Ringemo, Susanne Tiger och Roger Gunnarsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mats Lundberg med Lena Högberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Zarah Lundberg, Michael Stenbom.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Peter Nordström samt Dan Ringemo som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04. Vid stämman deltog 41 medlemmar varav 41 röstberättigade.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Bredband 2
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Samhall
El	Umeå energi
Fjärrvärme	Umeå energi

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 186 (187) 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 Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Krukan äger 127 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 118 182 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 931 kWh per andel (913 kWh). HSB Vinds elpris under 2019 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2018 och gällde som pris för 2019. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 23,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 29 640 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 118 182 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2018 var 251 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

AMC
[Signature]

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	7 755	7 612	7 395	7 394	7 753
Resultat efter fin.poster i tkr	566	857	775	630	-61
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	587	587	573	573	603
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	342	289	283	310	295
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 261	5 112	5 196	5 247	5 353
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	0,6	0,5	0,7	2,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	829	838	888	945	951
Sparande, kr/m2 totalyta*	248	303	303		
Soliditet i %**	26,3	26,2	25,3	24,2	23,5

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 62 069 893 kr. Under året har föreningen amorterat 735 684kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 84 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 950 978	9 889 299	5 429 752	856 548
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-04			856 548	-856 548
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-111 913	111 914	
Årets resultat				566 192
Vid årets slut	5 950 978	9 777 386	6 398 213	566 192

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 398 213
Årets resultat	566 192
Totalt att disponera	6 964 405

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **6 964 405**

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

AMC
XME

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	7 754 693	7 611 702
Övriga rörelseintäkter	3	6 500	7 385
		<u>7 761 193</u>	<u>7 619 087</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-4 031 578	-3 418 978
Underhåll	5	-111 914	-587 624
Övriga externa kostnader	6	-92 493	-98 559
Personalkostnader	7	-167 213	-185 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 247 055	-2 133 120
		<u>-6 650 252</u>	<u>-6 424 030</u>
Rörelseresultat		1 110 941	1 195 057
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	567	7 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-545 316	-346 086
		<u>-544 749</u>	<u>-338 509</u>
Resultat efter finansiella poster		566 192	856 548
Resultat före skatt		566 192	856 548
Årets resultat	11	566 192	856 548

AMC
JML

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	80 864 075	80 341 186
Inventarier	13	182 241	115 562
Pågående nyanläggningar och förskott	14	3 199 288	2 076 358
		84 245 604	82 533 106
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	16	848 700	848 700
		848 700	848 700
Summa anläggningstillgångar		85 094 304	83 381 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 536	7 219
Övriga fordringar	15	368	43 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	268 782	261 727
		270 686	312 074
<i>Kassa och bank</i>	18	920 171	652 561
Summa omsättningstillgångar		1 190 857	964 635
SUMMA TILLGÅNGAR		86 285 161	84 346 441

AMC
AMC

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 950 978	5 950 978
Yttre underhållsfond	19	9 777 386	9 889 299
		15 728 364	15 840 277
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 398 213	5 429 752
Årets resultat		566 192	856 548
		6 964 405	6 286 300
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		22 692 769	22 126 577
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,24	61 169 893	-
		61 169 893	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		900 000	60 305 576
Leverantörsskulder		497 950	859 797
Aktuell skatteskuld		21 949	9 199
Fond för inre underhåll	21	137 362	137 362
Övriga skulder	22	8 601	13 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	856 637	894 146
		2 422 499	62 219 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 285 161	84 346 441

AMC
[Signature]

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

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 slutförfallodatum 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

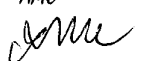
För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

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 21,4 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 fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

AMC


Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	6 916 080	6 916 080
Hysesintäkter	574 139	436 746
Intäkter bredband	226 200	226 200
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 229	18 927
Intäkter gemensamhetsutrymmen	22 047	13 749
	<u>7 754 695</u>	<u>7 611 702</u>

Avgår

Rabatter/Avdrag	-2	-
	<u>7 754 693</u>	<u>7 611 702</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Intäkt gym och extra garagenycklar	6 500	7 385
	<u>6 500</u>	<u>7 385</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	312 806	269 144
Snöröjning och halkbekämpning	266 458	136 474
Reparationer	620 778	242 372
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	167 852	146 795
Uppvärmning	1 162 759	1 140 717
Vatten	468 960	423 389
Renhållning	142 446	173 821
Förvaltningskostnader	208 396	215 431
Försäkring	133 769	123 124
Fastighetsskatt/avgift	215 560	202 810
Kommunikation och media		
Datakommunikation	185 482	191 564
Kabel-TV	144 366	145 724
Övriga driftskostnader	1 946	7 613
	<u>4 031 578</u>	<u>3 418 978</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Service ventilation	107 066	
Byte filter	2 350	107 275
Snöstakar	2 498	
Byte soprumsdörrar		32 550
Ombyggnad vägg bastu		6 012
Byte armaturer		98 267
Montage nytt räcke motorvärmare		35 305
Oljning ytterdörrar		67 650
Beskärn äppelträd		72 562
Cirkulationspump		168 003
	<u>111 914</u>	<u>587 624</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	21 630	39 624
Telefon och porto mm	10 054	7 011
Bankkostnader, Alektum mm	7 023	8 324
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	5 837	600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	47 949	43 000
	<u>92 493</u>	<u>98 559</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Curth Brännström		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	88 360	103 324
Vicevärd	31 055	37 000
Bilersättning		574
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 000	7 000
Sociala kostnader förtroendevalda	39 099	35 657
	<u>165 514</u>	<u>183 555</u>

Kostnader för löner

Sociala kostnader	584	
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	915	1 995
	<u>167 213</u>	<u>185 750</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	2 092 755	2 056 483
Inventarier	64 315	53 399
Markanläggningar	89 985	23 238
	<u>2 247 055</u>	<u>2 133 120</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter Collector bank	129	7 128
Övriga ränteintäkter	438	449
	<u>567</u>	<u>7 577</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	545 254	345 936
Övriga finansiella kostnader	62	150
	<u>545 316</u>	<u>346 086</u>

AMC


Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	566 192	856 548
Reservering till yttre underhållsfond	-	-91 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	111 913	587 624
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	678 105	1 353 172

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	94 864 552	92 862 150
-Årets anskaffningar	1 683 725	
Markarbeten asfaltering mm	1 021 904	2 002 402
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	97 570 181	94 864 552
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 345 423	-16 265 702
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 182 740	-2 079 721
Summa ackumulerade avskrivningar	-20 528 163	-18 345 423
Bokfört värde byggnader	77 042 018	76 519 129
Bokfört värde mark	3 822 057	3 822 057
Summa bokfört värde byggnader och mark	80 864 075	80 341 186
Värdeår 1987		
Taxeringsvärde byggnader:	89 345 000	79 264 000
Taxeringsvärde mark:	27 310 000	25 036 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	290 424	290 424
-Nyanskaffningar	130 994	
	421 418	290 424
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-174 862	-121 463
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-64 315	-53 399
	-239 177	-174 862
Redovisat värde vid årets slut	182 241	115 562

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	2 076 358	-
Omklassificeringar	-150 391	-
Byte garageportar		150 391
Takbyte	174 627	1 925 967
Fasadarbete	1 098 694	
Redovisat värde vid årets slut	3 199 288	2 076 358

AMC


Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar		231
Skattekonto	368	42 897
	<u>368</u>	<u>43 128</u>

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	848 200	848 200
	<u>848 700</u>	<u>848 700</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	138 064	133 769
Vakin	49 973	47 222
Com Hem Q1	36 146	36 137
Bredband 2 Q1	44 599	44 599
	<u>268 782</u>	<u>261 727</u>

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 911	776
Bank	918 260	651 785
	<u>920 171</u>	<u>652 561</u>

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	9 889 299	10 476 923
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-111 913	-587 624
Fondbehållning vid årets slut	<u>9 777 386</u>	<u>9 889 299</u>

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Nordea 3978890966	2024-04-17	1,21%	20 356 631	
Nordea 3978890964	2021-04-15	0,65%	20 356 631	
Nordea 39788938124	2021-11-22	0,92%	1 000 000	
Nordea 3978890965	2021-04-21	0,90%	20 356 631	
Nordea 39788834337				30 406 999
Nordea 39788772501				14 979 945
Nordea 39788834345				14 918 632
Totala skulder på bokslutsdagen			62 069 893	60 305 576
Nästa års amortering			-900 000	-900 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 600 000	-3 605 472
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			57 569 893	55 800 104
Totala skulder på bokslutsdagen			62 069 893	60 305 576
Avgår kortfristig del			-900 000	-60 305 576
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			61 169 893	-

Not 21 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	137 362	140 060
Uttag under året		-2 698
Vid årets slut	137 362	137 362

Not 22 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	1 508	6 075
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 581	3 312
Momsskuld	5 512	3 437
Övriga kortfristiga skulder	-	960
	8 601	13 784

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Arvode S-E Olofsson extra		13 467
Contractor byte garageportar		64 250
Räntor	118 048	52 406
Förutbetalda avgifter/hyror	555 464	586 651
Borevision	11 560	11 224
El	22 973	24 777
Fjärrvärme	139 379	141 371
Snöröjning	9 213	
	856 637	894 146

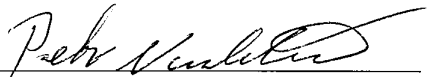
Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

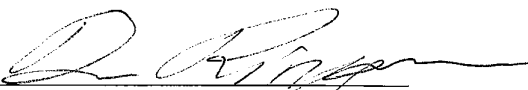
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	85 929 000	85 929 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	85 929 000	85 929 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

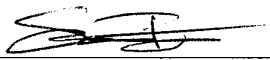
AMC
Jule

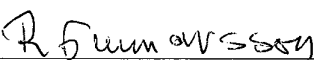
Underskrifter

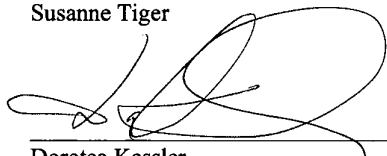
Umeå 2020-05-05


Peter Nordström

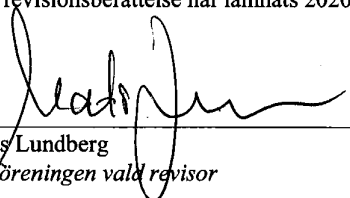

Dan Ringemo

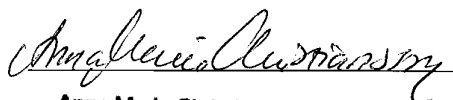

Susanne Tiger


Roger Gunnarsson


Dorotea Kessler

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19.


Mats Lundberg
Avföreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Krukan i Umeå, org.nr. 7164153376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Krukan i Umeå för år 2019.

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 2019 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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. Risken 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

am

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 år 2019 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 revisionssed 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.

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.

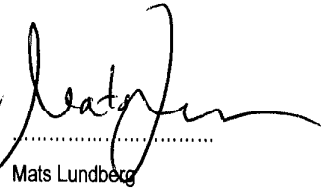
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Umeå den 19/5 2020


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Mats Lundberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är 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.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.