



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Krukan i Umeå

716415-3376

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Krukan i Umeå, 716415-3376 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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:

2020

- Takrenovering färdigställd
- Plantering Buskar och annat arbete i utomhusmiljön
- Renovering av lektyor

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
- 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 utbyta till digitala uttag (därmed alla utbyta)
- 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:

- Utfört omfattande energibesparande entreprenad, beräknas spara 5-30 % energi beroende på väder och vind.
- Reparationer radhus L, där takstol och hängrännor var skadade från vinterns snömassor.
- Kylrummets kylaggregat är reparerat, för fortsatt tillgång till matkällare.
- Pingisrum urstädat för att bli nytt rum för vaktmästare.
- Hjärtstartare införskaffad, placerad utanför vicevärdskontoret. Skyltat utanför.

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes november 2021. Då framkom att diverse åtgärder behövs. Serviceutrymmen, allmänna lokaler och trapphus behöver städas och målas. Bastun behöver renoveras samt diverse mindre åtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen med stöd från HSB Norr. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.

- Inventera behov av stambyte, planera takbyte och ev. solpaneler.

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

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om 2 % höjning av årsavgifterna. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 599 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 107000 kr stämmer med föreningens underhållsplan.

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

ulu

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Rickard Drugge	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 Rickard Drugge, Roger Gunnarsson, samt för Ulf Johansson(suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rickard Drugge, Dan Ringemo, Susanne Tiger och Roger Gunnarsson, 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, Sören Jonsson och Carina Lillqvist med Michael Stenbom som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

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

Trädgårdsgrupp

Det bildades en trädgårdsgrupp med uppdraget att se över föreningens yttre miljö. Den består av sammankallande Roger Gunnarsson. Medlemmar är fria att anmäla intresse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16. Vid stämman deltog 27 medlemmar. Poströstning tillämpades till följd av Covid-19 En motion inkom till stämman:

- Motion om övernattningsrum, Bifall

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband2
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Samhall
El	Umeå energi
Fjärrvärme	Umeå energi

Julie

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 185 (186) 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 104545 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (967 kWh). HSB Vinds elpris under 2021 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2020 och gällde som pris för 2021. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 20,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 38138 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 104545 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 2020 var 365 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	7 980	7 856	7 755	7 612	7 395
Resultat efter fin.poster i tkr	-30	287	566	857	775
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	599	593	587	587	573
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	391	302	342	289	283
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 024	5 100	5 261	5 112	5 196
Genomsnittlig ränta lån i %	1	1	0,9	0,6	0,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	746	789	829	838	888
Sparande, kr/m2 totalyta*	234	291	200	303	303
Soliditet i %**	27,4	27,1	26,3	26,2	25,3

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 59 269 893kr. Under året har föreningen amorterat 900 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 950 978	9 307 921	7 433 870	286 806
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-15			286 806	-286 806
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-613 056	613 056	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		107 001	-107 000	
Årets resultat				-30 045
Vid årets slut	5 950 978	8 801 866	8 226 732	-30 045

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

8 226 732

Årets resultat

-30 045

Totalt att disponera

8 196 687

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

8 196 687

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 980 289	7 856 113
Övriga rörelseintäkter	3	219 633	1 900
		<u>8 199 922</u>	<u>7 858 013</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 609 805	-3 562 867
Underhåll	5	-613 056	-506 465
Övriga externa kostnader	6	-85 428	-67 757
Personalkostnader	7	-174 835	-191 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 176 384	-2 350 958
Övriga rörelsekostnader	9	-	-288 464
		<u>-7 659 508</u>	<u>-6 968 000</u>
Rörelseresultat		540 414	890 013
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	692	666
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-571 151	-603 873
		<u>-570 459</u>	<u>-603 207</u>
Resultat efter finansiella poster		-30 045	286 806
Resultat före skatt		-30 045	286 806
Årets resultat	12	-30 045	286 806

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13,25	79 738 953	81 879 923
Inventarier	14	76 895	112 309
Pågående nyanläggningar och förskott	15	2 200 212	-
		82 016 060	81 992 232
Finansiella anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	17	848 700	848 700
		848 700	848 700
Summa anläggningstillgångar		82 864 760	82 840 932
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 229	2 636
Övriga fordringar	16	25 276	33 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	339 645	275 305
		374 150	311 889
Kassa och bank	19	442 723	1 514 928
Summa omsättningstillgångar		816 873	1 826 817
SUMMA TILLGÅNGAR		83 681 633	84 667 749

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 950 978	5 950 978
Yttre underhållsfond	20	8 801 865	9 307 921
		<u>14 752 843</u>	<u>15 258 899</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 226 732	7 433 870
Årets resultat		-30 045	286 806
		<u>8 196 687</u>	<u>7 720 676</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		22 949 530	22 979 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21,25	58 369 893	19 756 631
		<u>58 369 893</u>	<u>19 756 631</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		900 000	40 413 262
Leverantörsskulder		216 740	410 072
Aktuell skatteskuld		11 635	24 713
Fond för inre underhåll	22	123 572	129 692
Övriga skulder	23	7 980	6 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 102 283	947 537
		<u>2 362 210</u>	<u>41 931 543</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 681 633	84 667 749

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 BFAR 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 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 1 459 kr/lgh för 2021, 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

	2021	2020
Avgifter	7 055 268	6 985 236
Hysesintäkter	661 400	611 400
Intäkter bredband	226 200	226 200
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 453	15 124
Intäkter gemensamhetsutrymmen	17 006	18 153
	7 980 327	7 856 113
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-38	-
	7 980 289	7 856 113

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Intäkt gym och extra garagenycklar	690	1 900
Ersättning försäkringsbolag	218 943	
	219 633	1 900

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	311 818	248 120
Snöröjning och halkbekämpning	402 898	195 295
Reparationer	817 224	328 585
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
EI	163 935	171 580
Uppvärmning	1 186 892	1 104 744
Vatten	609 428	455 348
Renhållning	179 118	164 863
Förvaltningskostnader	243 740	212 115
Försäkring	141 532	138 064
Fastighetsskatt/avgift	226 364	215 560
Kommunikation och media		
Datakommunikation	180 201	180 181
Kabel-TV	144 606	144 588
Övriga driftskostnader	2 049	3 824
	4 609 805	3 562 867

Not 5 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	81 822	
Utfört underhåll installationer, installation kortläsare, ventilationsservice	317 498	128 005
Utfört underhåll huskropp utvändigt, puts fasad	183 500	231 138
Utfört underhåll mark, plantering och beskärning av buskar mm.		147 322
Utfört underhåll garage och parkering	30 236	
	613 056	506 465

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier och dataprogram	26 234	5 151
Telefon och porto mm	7 661	7 101
Kundförluster	60	60
Bankkostnader, inkasso mm	7 534	11 210
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	939	767
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	43 000	43 468
	85 428	67 757

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
--	------	------

Vicevärd har varit Curth Brännström

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	86 000	97 000
Vicevärd	41 004	43 254
Bilersättningar	435	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 000	7 000
Sociala kostnader förtroendevalda	40 195	43 934
	174 634	191 188

Kostnader för löner

Sociala kostnader	10	
Pensionskostnader	191	200
Försäkring/medlemskap Fastigo		100
	174 835	191 488

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	1 983 758	2 138 779
Inventarier	35 414	69 932
Markanläggningar	157 212	142 247
	2 176 384	2 350 958

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Restvärdesavskrivning tak		288 464
		288 464

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter Collector bank	91	124
Övriga ränteintäkter	601	542
	692	666

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	571 151	603 873
	571 151	603 873

Not 12 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	-30 045	286 806
Reservering till yttre underhållsfond	-107 000	-37 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	613 056	506 465
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	476 011	756 271

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

Not 13 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	100 314 675	97 570 181
-Årets anskaffningar, takbyte, fasadrenovering, renovering lekpark		3 585 338
-Årets utrangeringar		-840 844
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	100 314 675	100 314 675

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-22 256 809	-20 528 163
-Årets utrangering		552 380
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 140 970	-2 281 026
Summa ackumulerade avskrivningar	-24 397 779	-22 256 809

Bokfört värde byggnader	75 916 896	78 057 866
Bokfört värde mark	3 822 057	3 822 057
Summa bokfört värde byggnader och mark	79 738 953	81 879 923
Värdeår 1987		
Taxeringsvärde byggnader:	89 345 000	89 345 000
Taxeringsvärde mark:	27 310 000	27 310 000

Not 14 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	421 418	421 418
	421 418	421 418
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-309 109	-239 177
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-35 414	-69 932
	-344 523	-309 109
Redovisat värde vid årets slut	76 895	112 309

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		3 199 288
Investeringar under året	2 200 212	453 735
Aktiverat under året		-3 421 886
Omklassificerat		-231 137
Redovisat värde vid årets slut	2 200 212	-

Not 16 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	25 276	33 948
	25 276	33 948

Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	848 200	848 200
	848 700	848 700

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Länsförsäkringar	162 855	141 532
Vakin		51 549
Kabel TV	11 782	36 150
Bredband	68 974	44 599
Securitas	2 284	
Kreditfaktura HSB norr	93 750	
Intäkt Parkster nov 2020		1 475
	339 645	275 305

Not 19 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	1 593	893
Bank	441 130	1 514 035
	442 723	1 514 928

Not 20 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	9 307 921	9 777 386
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	107 000	37 000
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-613 056	-506 465
Fondbehållning vid årets slut	8 801 865	9 307 921

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Nordea 39788909663	2024-04-17	1,21%	19 756 631	20 056 631
Nordea 39798276280	2026-04-15	0,90%	19 756 631	20 056 631
Nordea 39798277988	2025-04-16	0,80%	19 756 631	20 056 631
Totala skulder på bokslutsdagen			59 269 893	60 169 893
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			54 769 893	55 669 893
Totala skulder på bokslutsdagen			59 269 893	60 169 893
Avgår kortfristig del			-900 000	-40 413 262
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			58 369 893	19 756 631

Not 22 Fond för inre underhåll

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Vid årets början	129 692	137 362
Uttag under året	-6 120	-7 670
Vid årets slut	123 572	129 692

Not 23 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	1 025	1 025
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 074	1 073
Momsskuld	4 621	4 169
Övriga kortfristiga skulder	1 260	-
	7 980	6 267

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Räntor	118 738	117 154
Förutbetalda avgifter/hyror	664 733	625 366
Borevision	11 810	11 560
El	53 762	28 221
Fjärrvärme	158 430	133 601
Vatten	46 762	
Renhållning	12 066	
Snöröjning	19 986	31 635
Fastighetsskötsel	15 996	
	1 102 283	947 537

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

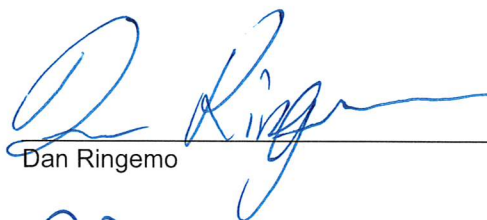
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	85 929 000	85 929 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	85 929 000	85 929 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Umeå 2022-04-19



Rickard Drugge



Dan Ringemo



Susanne Tiger



Roger Gunnarsson



Dorotea Kessler

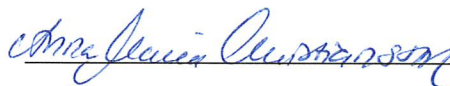
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-14.



Viveka Lundin

Av föreningen vald revisor

2022-05-09



Anna Maria Christiansson

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 år 2021.

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 2021 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 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.

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. 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

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 2021 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 7/5 2022



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Viveka Lundin

Av föreningen vald revisor