



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Krukan i Umeå
716415-3376

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Krukan i Umeå, 716415-3376 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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	1 408
Bilplatser	84	
		13 206

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

2022

- Renovering bastu
- Ventilbyte delvis uppgradering radiatorer
- Renspolning och inventering avloppssystemet

2021

- Reparationer takstol och hängrännor radhus L

2020

- Takrenovering färdigställt
- 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 utbytta till digitala uttag (därmed alla utbytta)
- Skador på golv i garage reparerade (48 st)
- Två nya tvättmaskiner har inköpts till tvättstugan
- Inmontering av ventilationsskorstenar i garage på prov

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Ventilationsaggregat samlingslokal

Den stadgenliga besiktningen genomfördes 2023. Då framkom:

- Behov av OVK
- Besiktning av lekplats
- Besiktning av garageportar

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

- Takbyte
- Ventilationsbyte matkällare
- Laddstolpar
- Rensning av lekplatssand

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om 2,5 % höjning av årsavgifterna. Årsavgifterna uppgick under 2023 till i genomsnitt 635 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 91000 kr stämmer med föreningens underhållsplan.

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

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Dan Bergsten	ordförande
Dan Ringemo	vice ordförande
Jonas Carlström	sekreterare
Ulf Johansson	ledamot
Agneta Andersson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Rickard Drugge
Torgny Sjödin

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Dan Bergsten, Dan Ringemo, Jonas Carlström och Ulf Johansson, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

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

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ulf Johansson samt Dan Bergsten som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. Vid stämman deltog 29 medlemmar. Inga motioner inkom till stämman.

Stämman har tagit beslut ett av två att anta nya stadgar.

Väsentliga avtal**Avtalstyp**

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

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

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 183 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

HSB Vind i Umeå ek för

HSB Brf Krukan äger 127 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 104497 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. 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 48884 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 104497 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 2022 var 468 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	8 452	8 159	7 980	7 856	7 755
Resultat efter fin.poster i tkr	429	399	-30	287	566
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	655	611	599	593	587
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	341	360	391	302	342
Energikostnad, kr/m2 totalyta	155				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 352	4 947	5 024	5 100	5 261
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 879				
Genomsnittlig ränta lån i %	1	1	1	1	0,9
Räntekänslighet i %	7,7				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	611	714	746	789	829
Soliditet i %	28,4	28	27,4	27,1	26,3
Sparande, kr/m2 totalyta	241	257	234	291	200

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120

kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 57 469 893 kr. Under året har föreningen amorterat 900 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 64 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	5 950 978	8 427 440	8 571 112	398 925
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			398 925	-398 925
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-454 881	454 881	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		91 001	-91 000	
Årets resultat				428 631
Vid årets slut	5 950 978	8 063 560	9 333 918	428 631

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	9 333 918
Årets resultat	428 631
Totalt att disponera	9 762 549

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **9 762 549**

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	8 452 312	8 159 097
Övriga rörelseintäkter	3	5 179	383
		<u>8 457 491</u>	<u>8 159 480</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-4 502 939	-4 266 867
Underhåll	5	-454 881	-396 425
Övriga externa kostnader	6	-79 220	-93 547
Personalkostnader	7	-195 499	-193 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 303 433	-2 239 684
		<u>-7 535 972</u>	<u>-7 189 991</u>
Rörelseresultat		921 519	969 489
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	68 330	6 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-561 218	-576 883
		<u>-492 888</u>	<u>-570 564</u>
Resultat efter finansiella poster		428 631	398 925
Resultat före skatt		428 631	398 925
Årets resultat	11	<u>428 631</u>	<u>398 925</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,24	78 664 049	80 247 533
Inventarier	13	15 283	41 481
Pågående nyanläggningar och förskott	14	172 625	-
		<u>78 851 957</u>	<u>80 289 014</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Finansiella anläggningstillgångar	16	848 700	848 700
		<u>848 700</u>	<u>848 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 700 657</u>	<u>81 137 714</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		982	373
Övriga fordringar	15	16 346	16 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	262 207	257 694
		<u>279 535</u>	<u>274 266</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	3 657 749	1 844 597
Summa omsättningstillgångar		<u>3 937 284</u>	<u>2 118 863</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>83 637 941</u>	<u>83 256 577</u>

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

Inbetalda insatser		5 950 978	5 950 978
Yttre underhållsfond	19	8 063 559	8 427 440
		<u>14 014 537</u>	<u>14 378 418</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		9 333 918	8 571 112
Årets resultat		428 631	398 925
		<u>9 762 549</u>	<u>8 970 037</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

23 777 086	23 348 455
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	20,24	37 713 262	57 469 893
		<u>37 713 262</u>	<u>57 469 893</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		19 756 631	900 000
Leverantörsskulder		1 075 518	280 856
Aktuell skatteskuld		19 251	10 151
Fond för inre underhåll	21	116 612	116 612
Övriga skulder	22	9 853	16 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 169 728	1 114 021
		<u>22 147 593</u>	<u>2 438 229</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

83 637 941	83 256 577
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	921 519	969 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 303 432	2 239 684
	<u>3 224 951</u>	<u>3 209 173</u>
Erhållen ränta	68 330	6 319
Erlagd ränta	-563 021	-578 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 730 260	2 636 806
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 555	100 169
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	854 821	77 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 579 526	2 814 512
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-866 375	-512 638
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-866 375	-512 638
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-900 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-900 000
Årets kassaflöde	1 813 151	1 401 874
Likvida medel vid årets början	1 844 598	442 723
Likvida medel vid årets slut	3 657 749	1 844 597
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	3 657 749	1 844 597
	<u>3 657 749</u>	<u>1 844 597</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, 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 räntetäkter 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	7 483 632	7 196 064
Hysesintäkter	699 475	679 915
Intäkter bredband	226 200	226 200
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 412	35 935
Intäkter gemensamhetsutrymmen	34 593	20 983
	8 452 312	8 159 097
<i>Avgår</i>		
	8 452 312	8 159 097

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme. Bostadsrättsinnehavarna tecknar själva avtal för el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Intäkt gym och extra garagenycklar	5 179	383
	5 179	383

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	300 504	260 813
Snöröjning och halkbekämpning	453 223	199 871
Reparationer	479 674	687 250
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	235 442	200 548
Uppvärmning	1 220 178	1 147 602
Vatten	596 262	575 885
Renhållning	225 820	189 685
Förvaltningskostnader	294 645	247 631
Försäkring	176 921	162 855
Fastighetsskatt/avgift	243 420	240 936
Kommunikation och media		
Datakommunikation	132 031	216 826
Kabel-TV	144 819	120 270
Övriga driftskostnader	-	16 695
	4 502 939	4 266 867

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	64 495	197 903
Utfört underhåll installationer, installation kortläsare, ventilationsservice	304 761	37 334
Utfört underhåll huskropp utvändigt, puts fasad	85 625	161 188
	454 881	396 425

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier och dataprogram	16 960	31 522
Telefon och porto mm	3 441	6 263
Kundförluster	120	180
Bankkostnader, inkasso mm	10 859	8 331
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	4 841	2 421
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	42 999	44 830
	79 220	93 547

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Vicevärd har varit Curth Brännström		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	100 831	100 000
Vicevärd	41 004	41 004
Bilersättningar	859	221
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 700	7 700
Sociala kostnader förtroendevalda	44 905	43 584
	195 299	192 509
<i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	-	9
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	-	749
	195 499	193 467

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	2 120 022	2 047 058
Inventarier	26 199	35 414
Markanläggningar	157 212	157 212
	2 303 433	2 239 684

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	67 600	6 056
Övriga ränteintäkter	730	263
	68 330	6 319

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	561 110	576 841
Övriga finansiella kostnader	108	42
	561 218	576 883

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	428 631	398 925
Reservering till yttre underhållsfond	-91 000	-22 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	454 881	396 425
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	792 512	773 350

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	103 027 525	100 314 675
-Årets anskaffningar	693 750	2 712 851
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	103 721 275	103 027 526

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-26 602 049	-24 397 779
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 277 234	-2 204 270
Summa ackumulerade avskrivningar	-28 879 283	-26 602 049

Bokfört värde byggnader	74 841 992	76 425 477
Bokfört värde mark	3 822 057	3 822 057
Summa bokfört värde byggnader och mark	78 664 049	80 247 534
Värdeår 1987		
Taxeringsvärde byggnader:	103 995 000	103 995 000
Taxeringsvärde mark:	25 090 000	25 090 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	421 418	421 418
	421 418	421 418
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-379 937	-344 523
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-26 198	-35 414
	-406 135	-379 937
Redovisat värde vid årets slut	15 283	41 481

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	2 200 212
Investeringar under året	172 625	587 889
Aktiverat under året	-	-2 712 850
Omklassificerat	-	-75 251
Redovisat värde vid årets slut	172 625	-

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	285
Skattekonto	16 346	15 914
	16 346	16 199

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	848 200	848 200
	848 700	848 700

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	193 794	176 921
Kabel TV	36 236	36 174
Bredband	32 177	44 599
	262 207	257 694

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	2 020	816
Bank	3 655 729	1 843 781
	3 657 749	1 844 597

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	8 427 440	8 801 865
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	91 000	22 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-454 881	-396 425
Fondbehållning vid årets slut	8 063 559	8 427 440

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nordea 39788909663	2024-04-17	1,21%	19 156 631	19 456 631
Nordea 39798276280	2026-04-15	0,90%	19 156 631	19 456 631
Nordea 39798277988	2025-04-16	0,80%	19 156 631	19 456 631
Totala skulder på bokslutsdagen			57 469 893	58 369 893
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			52 969 893	53 869 893
Totala skulder på bokslutsdagen			57 469 893	58 369 893
Avgår kortfristig del			-19 756 631	-900 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			37 713 262	57 469 893

Not 21 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	116 612	123 572
Uttag under året	-	-6 960
Vid årets slut	116 612	116 612

Not 22 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	1 025	1 025
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 074	1 074
Momsskuld	7 274	14 490
Övriga kortfristiga skulder	480	-
	9 853	16 589

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	115 132	116 935
Förutbetalda avgifter/hyror	684 424	721 072
Revision	14 500	11 958
El	74 039	77 620
Fjärrvärme	167 294	158 061
Vatten	51 557	-
Renhållning	14 505	-
Snöröjning	31 525	28 375
Fastighetsskötsel	16 752	-
	1 169 728	1 114 021

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	85 929 000	85 929 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	85 929 000	85 929 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Dan Bergsten

Dan Ringemo

Jonas Carlström

Ulf Johansson

Agneta Andersson

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

Viveka Lundin

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krukan i Umeå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Krukan i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viveka Lundin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Krukan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAN BERGSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:14:25



DAN RINGEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 07:16:27



ULF JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 15:15:15



AGNETA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:54:01



JONAS CARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 14:44:45



VIVEKA LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:37:29



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 22:38:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Krukan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VIVEKA LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:35:35



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 22:37:10



HSB – där möjligheterna bor