

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Krukan i Umeå
716415-3376

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Krukan i Umeå, 716415-3376 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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	<u>130</u>	<u>11 778</u>
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 lekytor
- 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:

- Takrenoveringen har färdigställts.
- Plantering av buskar och annat jobb i utomhusmiljön.
- Renovering av lektytor.

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes 2020-03-24 samt en yttre besiktning 2020-05-26. Då framkom att diverse mindre åtgärder av mindre natur är nödvändiga.

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

- Underhåll enligt genomförd energigenomgång
- Fortsatta tak och fasadrenoveringar
- Termostatventiler i alla lägenheter
- Laddplatser för fordon

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

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om 1 % höjning av årsavgifterna. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 593 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 37 000 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:

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 Peter Nordström, Roger Gunnarsson, samt för Ulf Johansson(suppleant).

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Viveka Lundin med Mats Lundberg 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 Norrns distriktsstämma

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

Trädgårdsgrupp

Det bildades en trädgårdsgrupp med uppdraget att se över föreningens yttre miljö. Den består av följande medlemmar: Diana Westbrand, Marita Fransson, Sören Jonsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 1 med fullmakt. Två motioner inkom till stämman:

- Bildande av ekonomistyrningsgrupp. Avslag.
- Uppgradering av elsystem. Avslag

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 186 (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 122 914 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 967 kWh per andel (931 kWh). HSB Vinds elpris under 2020 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2019 och gällde som pris för 2020. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 24,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 41 520 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 122 914 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 2019 var 338 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7 856	7 755	7 612	7 395	7 394
Resultat efter fin.poster i tkr	287	566	857	775	630
Årsavgifter bostäder, kr/m ² bostadsyta	593	587	587	573	573
Driftskostnad, kr/m ² totalyta	302	342	289	283	310
Låneskuld, kr/m ² totalyta	5 100	5 261	5 112	5 196	5 247
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	0,9	0,6	0,5	0,7
Yttre underhållsfond, kr/m ² totalyta	789	829	838	888	945
Sparande, kr/m ² totalyta*	291	200	303	303	
Soliditet i %**	27,1	26,3	26,2	25,3	24,2

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 60 169 893 kr. Under året har föreningen amorterat 900 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 67 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 950 978	9 777 386	6 398 213	566 192
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-15			566 192	-566 192
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-506 465	506 465	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		37 001	-37 000	
Årets resultat				286 806
Vid årets slut	5 950 978	9 307 922	7 433 870	286 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

7 433 870

286 806

7 720 676

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

7 720 676

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 856 113	7 754 693
Övriga rörelseintäkter	3	1 900	6 500
		<u>7 858 013</u>	<u>7 761 193</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 562 867	-4 031 578
Underhåll	5	-506 465	-111 914
Övriga externa kostnader	6	-67 757	-92 493
Personalkostnader	7	-191 488	-167 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 350 958	-2 247 055
Övriga rörelsekostnader	9	-288 464	-
		<u>-6 968 000</u>	<u>-6 650 252</u>
Rörelseresultat		890 013	1 110 941
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	666	567
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-603 873	-545 316
		<u>-603 207</u>	<u>-544 749</u>
Resultat efter finansiella poster		286 806	566 192
Resultat före skatt		286 806	566 192
Årets resultat	12	286 806	-

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,25	81 879 923	80 864 075
Inventarier	14	112 309	182 241
Pågående nyanläggningar och förskott	15	-	3 199 288
		<u>81 992 232</u>	<u>84 245 604</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Finansiella anläggningstillgångar	17	848 700	848 700
		<u>848 700</u>	<u>848 700</u>
Summa anläggningstillgångar		82 840 932	85 094 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 636	1 536
Övriga fordringar	16	33 948	368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	275 305	268 782
		<u>311 889</u>	<u>270 686</u>
<i>Kassa och bank</i>	19	1 514 928	920 171
Summa omsättningstillgångar		1 826 817	1 190 857
SUMMA TILLGÅNGAR		84 667 749	86 285 161

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 950 978	5 950 978
Yttre underhållsfond	20	9 307 921	9 777 386
		<u>15 258 899</u>	<u>15 728 364</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 433 870	6 398 213
Årets resultat		286 806	566 192
		<u>7 720 676</u>	<u>6 964 405</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>22 979 575</u>	<u>22 692 769</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21,25	19 756 631	61 169 893
		<u>19 756 631</u>	<u>61 169 893</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 413 262	900 000
Leverantörsskulder		410 072	497 950
Aktuell skatteskuld		24 713	21 949
Fond för inre underhåll	22	129 692	137 362
Övriga skulder	23	6 267	8 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	947 537	856 637
		<u>41 931 543</u>	<u>2 422 499</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 667 749</u>	<u>86 285 161</u>

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäkteredovisning

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 1 429 kr/lgh för 2020, 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 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	6 985 236	6 916 080
Hysesintäkter	611 400	574 139
Intäkter bredband	226 200	226 200
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 124	16 229
Intäkter gemensamhetsutrymmen	18 153	22 047
	<u>7 856 113</u>	<u>7 754 695</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-2
	<u>7 856 113</u>	<u>7 754 693</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Intäkt gym och extra garagenycklar	1 900	6 500
	<u>1 900</u>	<u>6 500</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	248 120	312 806
Snöröjning och halkbekämpning	195 295	266 458
Reparationer	328 585	620 778
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	171 580	167 852
Uppvärmning	1 104 744	1 162 759
Vatten	455 348	468 960
Renhållning	164 863	142 446
Förvaltningskostnader	212 115	208 396
Försäkring	138 064	133 769
Fastighetsskatt/avgift	215 560	215 560
Kommunikation och media		
Datakommunikation	180 181	185 482
Kabel-TV	144 588	144 366
Övriga driftskostnader	3 824	1 946
	<u>3 562 867</u>	<u>4 031 578</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer, installation kortläsare, ventilationservice	128 005	109 416
Utfört underhåll huskropp utvändigt, puts fasad	231 138	-
Utfört underhåll mark, plantering och beskärning av buskar mm.	147 322	2 498
	<u>506 465</u>	<u>111 914</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier och dataprogram	5 151	21 630
Telefon och porto mm	7 101	10 054
Kundförluster	60	-
Bankkostnader, inkasso mm	11 210	7 023
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	767	5 837
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	43 468	47 949
	<u>67 757</u>	<u>92 493</u>

Not 7 Personalkostnader

2020 2019

Vicevärd har varit Curth Brännström

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	97 000	88 360
Vicevärd	43 254	31 055
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 000	7 000
Sociala kostnader förtroendevalda	43 934	39 099
	<u>191 188</u>	<u>165 514</u>

Kostnader för löner

Sociala kostnader	-	584
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	100	-
Övriga personalkostnader	-	915
	<u>191 488</u>	<u>167 213</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2020 2019

Byggnader	2 138 779	2 092 755
Inventarier	69 932	64 315
Markanläggningar	142 247	89 985
	<u>2 350 958</u>	<u>2 247 055</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

2020 2019

Restvärdesavskrivning tak	288 464	-
	<u>288 464</u>	<u>-</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2020 2019

Ränteintäkter Collector bank	124	129
Övriga ränteintäkter	542	438
	<u>666</u>	<u>567</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

2020 2019

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	603 873	545 254
Övriga finansiella kostnader	-	62
	<u>603 873</u>	<u>545 316</u>

Not 12 Årets resultat

2020 2019

Årets resultat	286 806	
Reservering till yttre underhållsfond	-37 000	-
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	506 465	111 914
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>756 271</u>	<u>111 914</u>

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

Not 13 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	97 570 181	94 864 552
-Årets anskaffningar, takbyte, fasadrenovering, renovering lekpark	3 585 338	2 705 629
-Årets utrangeringar	-840 844	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	100 314 675	97 570 181
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 528 163	-18 345 423
-Årets utrangering	552 380	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 281 026	-2 182 740
Summa ackumulerade avskrivningar	-22 256 809	-20 528 163
Bokfört värde byggnader	78 057 866	77 042 018
Bokfört värde mark	3 822 057	3 822 057
Summa bokfört värde byggnader och mark	81 879 923	80 864 075
Värdeår 1987		
Taxeringsvärde byggnader:	89 345 000	89 345 000
Taxeringsvärde mark:	27 310 000	27 310 000

Not 14 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	421 418	290 424
-Nyanskaffningar	-	130 994
	421 418	421 418
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-239 177	-174 862
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-69 932	-64 315
	-309 109	-239 177
Redovisat värde vid årets slut	112 309	182 241

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	3 199 288	2 076 358
Investeringar under året	453 735	3 978 893
Aktiverat under året	-3 421 886	-2 855 963
Omklassificerat	-231 137	-
Redovisat värde vid årets slut	-	3 199 288

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	33 948	368
	33 948	368

Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	848 200	848 200
	<u>848 700</u>	<u>848 700</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	141 532	138 064
Vakin	51 549	49 973
Com Hem Q1	36 150	36 146
Bredband 2 Q1	44 599	44 599
Intäkt Parkster nov 2020	1 475	-
	<u>275 305</u>	<u>268 782</u>

Not 19 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	893	1 911
Bank	1 514 035	918 260
	<u>1 514 928</u>	<u>920 171</u>

Not 20 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	9 777 386	9 889 299
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	37 000	-
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-506 465	-111 913
Fondbehållning vid årets slut	<u>9 307 921</u>	<u>9 777 386</u>

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Nordea 39788909663	2024-04-17	1,21%	20 056 631	20 356 631
Nordea 39788909647	2021-04-15	0,65%	20 056 631	20 356 631
Nordea 39788909655	2021-04-21	0,90%	20 056 631	20 356 631
Nordea 39788938124	-	-	-	1 000 000
Totala skulder på bokslutsdagen			60 169 893	62 069 893
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			55 669 893	57 569 893
Totala skulder på bokslutsdagen			60 169 893	62 069 893
Avgår kortfristig del			-40 413 262	-900 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			19 756 631	61 169 893

Not 22 Fond för inre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	137 362	137 362
Uttag under året	-7 670	-
Vid årets slut	129 692	137 362

Not 23 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	1 025	1 508
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 073	1 581
Momsskuld	4 169	5 512
	6 267	8 601

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	117 154	118 048
Förutbetalda avgifter/hyror	625 366	555 464
Borevision	11 560	11 560
El	28 221	22 973
Fjärrvärme	133 601	139 379
Snöröjning	31 635	9 213
	947 537	856 637

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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

Eventalförpliktelser

Inga

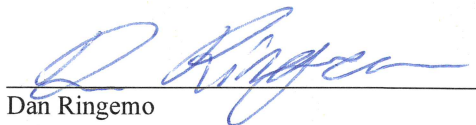
Inga

Underskrifter

Umeå 2021-05-09



Peter Nordström



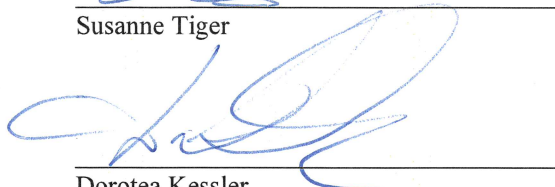
Dan Ringemo



Susanne Tiger



Roger Gunnarsson



Dorotea Kessler

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 14



Viveka Lundin

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

*BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Krukan för år 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisornas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 för år 2020 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:

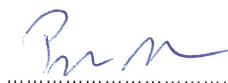
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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 14/5 2021



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Viveka Lundin
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, fastighetskatt 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 föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt 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.