



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Krukan i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krukan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-3376 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| KV STÄVAN 1            | 1987-01-01    | 1987                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 130                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 11 778                   |
| 1                        | lokaler (hyresrätt)                   | 20                       |
| 80                       | garageplatser med motorvärmare        | 1 280                    |
| 8                        | garageplatser laddplats               | 128                      |
| 82                       | p-platser med motorvärmare            | 0                        |
| 2                        | p-platser laddplats                   | 0                        |
| <b>Totalt 303 objekt</b> |                                       | <b>13 206</b>            |

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 2 rok, 6 st 3 rok, 64 st 3.5 rok, 16 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn             | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------|-------------|------------|------------|
| Dan Bergsten     | Ordförande  | 2023-08-11 |            |
| Ulf Johansson    | Ledamot     | 2023-08-11 |            |
| Agneta Andersson | HSB-Ledamot | 2023-06-08 |            |
| Ol'ga Shcherbak  | Ledamot     | 2025-11-13 |            |
| Ol'ga Shcherbak  | Suppleant   | 2024-08-22 | 2025-11-13 |
| Dan Ringemo      | Ledamot     | 2018-05-18 |            |
| Jonas Carlström  | Ledamot     | 2023-08-11 | 2025-11-13 |
| Lina Gullbrand   | Suppleant   | 2025-11-13 |            |
| Ellen Ström      | Suppleant   | 2025-11-13 |            |
| Rickard Drugge   | Suppleant   | 2023-08-11 | 2025-11-13 |

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Johansson, Dan Bergsten, Ol'ga Shcherbak och Dan Ringemo.

Revisorer har varit: Evariste Kekebes med Susanne Tiger som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Michael Stenbom (sammankallande), Carina Lillkvist samt Sören Jonsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad, i enlighet med HSBs rekommendationer.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under den senaste fastighetsbesiktningen konstaterades det att föreningen behöver måla om och byta golv i diverse gemensamma utrymmen, samt laga fasad och grundsockel. Två stycken balkonger behöver renoveras.

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen påbörjat takrenovering, genomfört obligatorisk ventilationskontroll samt installerat laddplatser.

Takrenoveringen kommer att avslutas under 2026.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Renovering av samlingslokal, samt byte av fönster och dörrar.

**De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:**

UTKAST

| Årtal | Åtgärd                                                                                                       |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015  | Duschrum till bastu: nya kaklade väggar och nytt golv                                                        |
| 2015  | 3 nya köksaggregat har monterats in i tre lägenheter på prov (Kv 15, 67, 131)                                |
| 2015  | Radonmätningar genomförda, alla resultat under gränsvärde                                                    |
| 2015  | 30 motorvärmare utbyta till digitala uttag (därmed alla utbyta)                                              |
| 2015  | Skador på golv i garage reparerade (48 st)                                                                   |
| 2015  | Två nya tvättmaskiner har inköpts till tvättstugan                                                           |
| 2015  | Inmontering av ventilationsskorstenar i garage på prov                                                       |
| 2016  | Investering: Nytt digitalt bokningssystem                                                                    |
| 2016  | Ny värmeluftstumlare till tvättstuga                                                                         |
| 2016  | Byte av fjärrvärmecentral (UC)                                                                               |
| 2016  | Påbörjat byte av köksfläktar (klart verksamhetsår 2017)                                                      |
| 2016  | Renovering av stödmur                                                                                        |
| 2016  | Renovering av huskropp 121 - 151 (hus K)                                                                     |
| 2016  | Byte av golvmatta i samlingslokal och i toalett och korridor i anslutning till tvätt/bastu och samlingslokal |
| 2017  | Målning samt delvis renovering av fasad på garage samt målning av kretsloppsrum                              |
| 2017  | Plåtbeklädnad av balkongavlar                                                                                |
| 2017  | Ny och flyttad uppsamlingsplats för trädgårdsavfall samt markförbättringar på gamla platsen                  |
| 2017  | Avvecklat två av tre kylrum. OBS kylrum i hus 57 - 87 är fortfarande igång                                   |
| 2017  | Spolning av dagvattenledningar och dräneringar                                                               |
| 2018  | Bytt till ledarmaturer i gemensamma utrymmen och ytterbelysning                                              |
| 2018  | Uppfört 3 st cykelgarage                                                                                     |
| 2018  | Byte av cirkulationspumpar och expansionskärl UC                                                             |
| 2018  | Byte av 2 soprumsdörrar                                                                                      |
| 2018  | Påbörjat takrenovering inkl tilläggsisolering, klart på 101-119                                              |
| 2018  | Omasfaltering inkl underarbete, del av gästparkeringar har gjorts om till 5 parkeringsplatser för boende     |
| 2019  | Bytt till elektriska garageportar                                                                            |
| 2019  | Takrenovering på byggnaderna 101-119                                                                         |
| 2019  | Markrenovering                                                                                               |
| 2019  | Byte av sand på samtliga lekytor                                                                             |
| 2020  | Renovering av lekytor                                                                                        |
| 2020  | Plantering Buskar och annat arbete i utomhusmiljön                                                           |
| 2020  | Takrenovering färdigställt                                                                                   |
| 2021  | Reparationer takstol och hängrännor radhus L                                                                 |
| 2022  | Renspolning och inventering avloppssystemet                                                                  |
| 2022  | Ventilbyte delvis uppgradering radiatorer                                                                    |
| 2022  | Renovering bastu                                                                                             |
| 2023  | Ventilationsaggregat samlingslokal                                                                           |
| 2024  | Byte av ventilation till samlingslokal, bastu och hobbylokal                                                 |
| 2024  | Ventilationssystem till matkällare                                                                           |
| 2025  | Takrenovering                                                                                                |

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

### HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Krukan äger 127 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 88 077 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 764 kWh per andel. Utfallet blev 694 kWh per andel (857 kWh). HSB Vinds elpris 2025 var 1,06 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 17,6 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 46 135 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 88 077 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 CO<sub>2</sub>e utsläpp som 2025 var 464,79 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB Vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket röstats igenom på HSB Vinds föreningsstämma.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 159   | 136   | 241   | 257   | 234   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 337 | 4 942 | 4 947 | 5 024 | 5 100 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 105 | 5 541 | 4 879 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 10    | 8     | 8     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 173   | 168   | 155   | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 711   | 671   | 655   | 611   | 599   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91    | 91    | 91    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 694   | 654   | 0     | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 9 160 | 8 641 | 8 452 | 8 159 | 7 980 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -64   | -967  | 429   | 399   | -30   |
| Soliditet, %                           | 20    | 24    | 28    | 28    | 27    |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader då föreningen tagit nya lån för det pågående takprojektet. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med +8%. Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten med 703 811kr. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 5 950 978                  | 0                                                                      | 0                         | 5 950 978                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 7 695 108                  | 0                                                                      | 95 824                    | 7 790 932                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>13 646 086</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>95 824</b>             | <b>13 741 910</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 10 131 000                 | -966 552                                                               | -95 824                   | 9 068 624                  |
| Årets resultat, kr                    | -966 552                   | 966 552                                                                | -63 671                   | -63 671                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>9 164 448</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-159 495</b>           | <b>9 004 953</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>22 810 534</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-63 671</b>            | <b>22 746 863</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 113 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 176 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 9 164 448        |
| Årets resultat, kr                                  | -63 671          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -113 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 17 176           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>9 004 953</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>9 004 953</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 9 160 408                | 8 641 395                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 5 800                    | 0                        |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>9 166 208</b>         | <b>8 641 395</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -5 060 981               | -6 014 199               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -107 770                 | -111 228                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -210 249                 | -190 624                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 144 782               | -2 292 517               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-7 523 783</b>        | <b>-8 608 568</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 642 425</b>         | <b>32 827</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 24 186                   | 55 096                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 730 282               | -1 054 475               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 706 096</b>        | <b>-999 379</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-63 671</b>           | <b>-966 552</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-63 671</b>           | <b>-966 552</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-63 671</b>           | <b>-966 552</b>          |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                    |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                    |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 10 | 74 242 033         | 76 386 815        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 30 345 906         | 8 383 928         |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>104 587 939</b> | <b>84 770 743</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                    |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 12 | 848 700            | 848 700           |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>848 700</b>     | <b>848 700</b>    |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>105 436 639</b> | <b>85 619 443</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                             |        |                    |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                           |        |                    |                   |
| Kundfordringar                                           |        | 1 067              | 9 702             |
| Övriga kortfristiga fordringar                           | Not 13 | 5 471 191          | 8 230 199         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | Not 14 | 275 310            | 279 329           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>                     |        | <b>5 747 569</b>   | <b>8 519 229</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                                    |        |                    |                   |
| Kassa och bank                                           |        | 76 272             | 183 833           |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                              |        | <b>76 272</b>      | <b>183 833</b>    |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>                       |        | <b>5 823 841</b>   | <b>8 703 063</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                                  |        | <b>111 260 480</b> | <b>94 322 506</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  | 5 950 978         | 5 950 978         |
| Fond för yttre underhåll         | 7 790 932         | 7 695 108         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>13 741 910</b> | <b>13 646 086</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |                   |                   |
| Balanserat resultat              | 9 068 624         | 10 131 000        |
| Årets resultat                   | -63 671           | -966 552          |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  | <b>9 004 952</b>  | <b>9 164 448</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>22 746 862</b> | <b>22 810 534</b> |

Skulder

|                                                 |                    |                   |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                    |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1536 513 262   | 18 556 631        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>36 513 262</b>  | <b>18 556 631</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                    |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 47 174 451         | 46 701 487        |
| Leverantörsskulder                              | 3 145 136          | 4 744 029         |
| Skatteskulder                                   | 35 865             | 23 217            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | 118 490            | 124 146           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 161 526 415    | 1 362 463         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>52 000 356</b>  | <b>52 955 341</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>88 513 618</b>  | <b>71 511 972</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>111 260 480</b> | <b>94 322 506</b> |

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

|                                                                              |             |            |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |             |            |
| Rörelseresultat                                                              | 1 642 425   | 32 827     |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |             |            |
| Avskrivningar                                                                | 2 144 782   | 2 292 517  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 2 144 782   | 2 292 517  |
| Erhållen ränta                                                               | 24 186      | 55 096     |
| Erlagd ränta                                                                 | -1 608 259  | -926 190   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 203 134   | 1 454 250  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |             |            |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 50 649      | -110 573   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -1 549 972  | 3 734 607  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | -1 499 323  | 3 624 034  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 703 811     | 5 078 284  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |             |            |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -21 961 978 | -8 211 303 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -21 961 978 | -8 211 303 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |             |            |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | 18 429 595  | 7 788 225  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | 18 429 595  | 7 788 225  |
| Årets kassaflöde                                                             | -2 828 572  | 4 655 206  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 8 312 955   | 3 657 749  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 5 484 383   | 8 312 955  |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 30 421 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 8 143 230                | 7 671 048                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 226 490                  | 226 200                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 768 732                  | 752 760                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 502                      | 747                      |
|       | Övriga primära intäkter                     | 51 987                   | 50 965                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>9 190 942</b>         | <b>8 701 720</b>         |
|       | Hysesbortfall                               | -30 534                  | -60 325                  |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-30 534</b>           | <b>-60 325</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>9 160 408</b>         | <b>8 641 395</b>         |

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

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 5 800                    | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>5 800</b>             | <b>0</b>                 |

| Not 4 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -778 238                 | -993 518                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -284 474                 | -548 545                 |
|       | Reparationer                         | -510 470                 | -344 648                 |
|       | Planerat underhåll                   | -17 176                  | -468 451                 |
|       | Försäkringsskador                    | -9 250                   | -356 946                 |
|       | El                                   | -274 642                 | -265 968                 |
|       | Uppvärmning                          | -1 362 004               | -1 313 518               |
|       | Vatten                               | -649 301                 | -642 555                 |
|       | Sophämtning                          | -426 046                 | -355 892                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -199 749                 | -193 794                 |
|       | Kabel-TV och bredband                | -274 668                 | -274 491                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -267 440                 | -248 750                 |
|       | Övriga driftkostnader                | -7 523                   | -7 123                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-5 060 981</b>        | <b>-6 014 199</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -4 989                   | -6 490                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -25 820                  | -14 825                  |
|       | Extern revision                                                                          | -20 220                  | -19 290                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -43 000                  | -43 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -6 786                   | -8 800                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -6 955                   | -18 824                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-107 770</b>          | <b>-111 228</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -103 000                 | -95 000                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -8 200                   | -7 700                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -58 004                  | -50 713                  |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | 0                        | -2 250                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -41 045                  | -34 961                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-210 249</b>          | <b>-190 624</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 997 459               | -2 120 022               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -147 324                 | -157 212                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | 0                        | -15 283                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-2 144 782</b>        | <b>-2 292 517</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 24 186                   | 55 096                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>24 186</b>            | <b>55 096</b>            |

| Not 9  | Räntekostnader och liknande resultatposter                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                     |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                | -1 729 336               | -1 054 475               |
|        | Övriga räntekostnader                                                 | -946                     | 0                        |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>               | <b>-1 730 282</b>        | <b>-1 054 475</b>        |
| Not 10 | Byggnader och mark                                                    | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 100 434 630              | 100 434 630              |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 3 822 057                | 3 822 057                |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 3 286 645                | 3 286 645                |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>107 543 332</b>       | <b>107 543 332</b>       |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -31 156 517              | -28 879 283              |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -2 144 782               | -2 277 234               |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-33 301 299</b>       | <b>-31 156 517</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>74 242 033</b>        | <b>76 386 815</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 104 000 000              | 102 000 000              |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 2 304 000                | 1 995 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 25 000 000               | 23 400 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 2 028 000                | 1 690 000                |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>133 332 000</b>       | <b>129 085 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 85 929 000               | 85 929 000               |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>85 929 000</b>        | <b>85 929 000</b>        |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 8 383 928                | 172 625                  |
|        | Årets investeringar - takprojekt                                      | 21 877 109               | 7 688 451                |
|        | Årets investeringar - laddstolpar                                     | 84 869                   | 522 852                  |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>30 345 906</b>        | <b>8 383 928</b>         |

| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                  |
|        | Andel i HSB Norr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 500              | 500              |
|        | Andel i HSB Vind Umeå                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 848 200          | 848 200          |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>848 700</b>   | <b>848 700</b>   |
|        | <p>Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB Vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket röstats igenom på HSB Vinds föreningsstämma. En osäkerhet kring andelarnas värde vid försäljning föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet för vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell.</p> |                  |                  |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5 408 110        | 8 129 122        |
|        | Övriga fordringar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 63 081           | 101 077          |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>5 471 191</b> | <b>8 230 199</b> |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 275 310          | 279 329          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>275 310</b>   | <b>279 329</b>   |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i>     | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea Hypotek 997-1045 | 2,35%            | 2026-12-29        | 3 000 000         | 0                           |
| Nordea Hypotek 997-1045 | 0,90%            | 2026-04-15        | 18 556 631        | 300 000                     |
| Nordea Hypotek 997-1045 | 2,40%            | 2026-10-23        | 25 017 820        | 252 060                     |
| Nordea Hypotek 997-1045 | 2,86%            | 2028-04-19        | 18 556 631        | 300 000                     |
| Nordea Hypotek 997-1045 | 2,72%            | 2027-04-21        | 18 556 631        | 300 000                     |
|                         |                  |                   | <b>83 687 713</b> | <b>1 152 060</b>            |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 36 513 262 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 600 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 46 574 451 |
| Kortfristig del                                           | 47 174 451 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 1 152 060  |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 4 608 240  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,24%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 807 381          | 689 504          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 365 440          | 243 417          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 353 594          | 429 542          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 526 415</b> | <b>1 362 463</b> |

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Krukan i Umeå för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 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 Bostadsrättsförening Krukan i Umeå för räkenskapsåret 2025 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 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Evariste Kekebes  
Av föreningen vald revisor

# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.