



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Krukan i Umeå

MEMBER 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
STÄVAN 1	1987-01-01	1987

Totalt 1 objekt

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 ²
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
Totalt 303 objekt		13 206

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 (sammanställande), 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:

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 överlåtits och 0 upplåtits.

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 CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 46 135 kg CO₂e.

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 CO₂e 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 sparatet 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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
S:a bundet eget kapital, kr	13 646 086	0	95 824	13 741 910
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 131 000	-966 552	-95 824	9 068 624
Årets resultat, kr	-966 552	966 552	-63 671	-63 671
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 164 448	0	-159 495	9 004 953
S:a eget kapital, kr	22 810 534	0	-63 671	22 746 863

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 004 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 004 953

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 160 408	8 641 395
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 800	0
Summa Rörelseintäkter		9 166 208	8 641 395
Rörelsekostnader			
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
Summa Rörelsekostnader		-7 523 783	-8 608 568
Rörelseresultat		1 642 425	32 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 186	55 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 730 282	-1 054 475
Summa Finansiella poster		-1 706 096	-999 379
Resultat efter finansiella poster		-63 671	-966 552
Resultat före skatt		-63 671	-966 552
Årets resultat		-63 671	-966 552

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	74 242 033	76 386 815
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	30 345 906	8 383 928
Summa Materiella anläggningstillgångar		104 587 939	84 770 743

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	848 700	848 700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		848 700	848 700

Summa Anläggningstillgångar

105 436 639 85 619 443

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

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
Summa Kortfristiga fordringar		5 747 569	8 519 229

Kassa och bank

Kassa och bank		76 272	183 833
Summa Kassa och bank		76 272	183 833

Summa Omsättningstillgångar

5 823 841 8 703 063

Summa Tillgångar

111 260 480 94 322 506

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 950 978	5 950 978
Fond för yttre underhåll	7 790 932	7 695 108
Summa Bundet eget kapital	13 741 910	13 646 086

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 068 624	10 131 000
Årets resultat	-63 671	-966 552
Summa Fritt eget kapital	9 004 952	9 164 448

Summa Eget kapital

22 746 862 22 810 534

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 513 262	18 556 631
Summa Långfristiga skulder		36 513 262	18 556 631

Kortfristiga skulder

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 16	1 526 415	1 362 463
Summa Kortfristiga skulder		52 000 356	52 955 341

Summa Skulder

88 513 618 71 511 972

Summa Eget kapital och skulder

111 260 480 94 322 506

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 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	2024-01-01
		2025-12-31	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>	9 190 942	8 701 720
	Hysesbortfall	-30 534	-60 325
	<i>Summa</i>	-30 534	-60 325
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 160 408	8 641 395

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

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

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	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>	-5 060 981	-6 014 199

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<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>	-107 770	-111 228
Not 6	Personalkostnader		
	<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>	-210 249	-190 624
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<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>	-2 144 782	-2 292 517
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 186	55 096
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 186	55 096

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 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>	-1 730 282	-1 054 475
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>	107 543 332	107 543 332
	<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>	-33 301 299	-31 156 517
	<i>Utgående redovisat värde</i>	74 242 033	76 386 815
	<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>	133 332 000	129 085 000
	<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>	85 929 000	85 929 000
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>	30 345 906	8 383 928

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>	848 700	848 700
	<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>	5 471 191	8 230 199
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>	275 310	279 329

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
			83 687 713	1 152 060

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>	1 526 415	1 362 463

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16.

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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Krukan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575664357**

Dan Bergsten

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 20:06:26



Dan Ringemo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:48:05



Ulf Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:14:53



Agneta Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:16:08



Ol'ga Shcherbak

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:59:02



Evariste Kekebes

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 16:53:28



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:21:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Krukan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575922925**

Evariste Kekebes

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:30:40



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:21:08



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.