

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Pastorn i Umeå
716463-7212

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Pastorn i Umeå, 716463-7212 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1991 på fastigheten Ringaren 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Glädjens gränd 1-55 (udda nr) i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Bostäder (bostadsrätt)	66	5 388
Kvarterslokal	1	109
Lokaler (hyresrätt)	2	24

På föreningens fastigheter finns 59 parkeringsplatser.

Underhåll

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

År 2017:

- Byte av värmekulvert på grund av omfattande läckage
- Nedtagning av popplar och uppförande av staket vid parkeringen.
- Nyplantering av häckar
- Uppfräschning trapphus i höghusen
- Byte av trasig L2 switch för driftsäkert internet
- Våtrumsbesiktning i samtliga lägenheter

År 2016:

- Besiktning och underhåll av tak och snörasskydd samt byte av tegelpannor i låghus.
- Besiktning och underhåll av tak i höghus.
- Byte av samtliga fiberomvandlare och byte av trasig L2 switch.
- Nya torkskåp i tvättstugorna.
- Besiktning av rökgångar i höghusen.

År 2015:

- Anläggning av 4 dagvattenmagasin i anslutning till stuprörsledningar på höghusen för att förhindra vattensamling vid grunden.
- Rensning av frånluftskanaler i låghus.
- Nödtelefoner installerade i hissar.
- Besiktning av fasad på höghus.
- Besiktning av balkonger.
- Obligatorisk ventilationskontroll.

AMC
mm

- Plattsättning av grusgångar.

År 2014:

- Avloppsrenovering 64 köksstick, 76 badstick, 3 separat WC eller liknande.
- Lagning av balkonger låghus- trasiga/dåliga plankor utbyta.
- Lekplatser- bortforsling av befintlig sand, anläggning av plastgjuten gummiyta Multikum. Liten sandlåda vid kvartersgården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Obligatorisk ventilationskontroll.
- Rensning av ventilationssystemets frånlyftskanaler i tre höghus.
- Byte till ledbelysning i carportarna.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2018-06-20. Då konstaterades att putsen på delar av höghusen är skadad, taken på kvartersgården behöver målas om, att det finns fuktskador i carportstaken, skador i golven i höghusens entréplan samt ett övertryck i lokalen som 3GIS hyr.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- För brandgasventilation i höghusen skall styrning av rökluckorna installeras i entréplan.
- Besiktning av höghusens fasader och ev. strykning med silikatfärg av skadad fasadputs i höghusen samt ommålning av kvartersgårdens tak.
- Takåtgärder i carportsbyggnaderna.
- Målning av balkongräcken.
- Låsbyte.
- Byte av känselkroppar i termostatventiler.
- Byte av resterande L2 switchar för internet.

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 878 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter från och med 2019-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 1 123 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet (4550 kr) av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Vanja Nyberg	ordförande
Stefan Lindholm	vice ordförande
Hampus Holmström	sekreterare
Thorbjörn Norman	vice sekreterare -avgick i augusti
Albin Strömberg	utsedd av HSB Norr -avgick i maj
Malin Nordström	utsedd av HSB Norr -avgick i november

Suppleanter

Jörgen Björk
Marcus Johansson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Vanja Nyberg, Stefan Lindholm och Hampus Holmström

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Vanja Nyberg, Stefan Lindholm, Hampus Holmström och Thorbjörn Norman, två i förening.

Revisorer har varit Owen Laws med Lena Poopuu som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Thorbjörn Åström (sammankallande), Angelina Sandberg och Anne-Sophie Stenman-Braarup.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Vanja Nyberg samt Stefan Lindholm som suppleant.

Trivselkommitté

Föreningens trivselkommitté har bestått av Thorbjörn Norman, Maj Norman och Eva-Maria Nordström. Förutom bevakning av gräsmattor och skötsel av planteringar har trivselkommittén ordnat med smörgåstårter till årsmötet, enklare förtäring vid städdag och medlemsmöten. Kommittén har även arrangerat en trevlig och välbesökt julfest.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-17. På stämman deltog 28 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Umedalens intresseförening
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Pastorn äger 126 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 112 456 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 913 kWh per andel (893 kWh). HSB Vinds elpris under 2018 var 44,0 öre/kWh exkl energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2017 och gällde som pris för 2018. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 22,5 kg CO₂e (21,5 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 83 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 83. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Handwritten mark

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	4 983	4 966	4 970	4 935	4 944
Resultat efter fin.poster i tkr	1 412	-2 132	957	1 020	798
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	878	878	878	878	878
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	402	401	-	-	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 507	5 627	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,35	2,34	2,27	2,50	3,17
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	902	727	-	-	-
Soliditet i %**	31,3	28,6	31,7	29,4	27,5
Sparande, kr/m2 totalyta***	380	316	-	-	-

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

***Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2017. 2017 års nyckeltal har räknats om men 2016 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 406 174 kr. Under året har föreningen amorterat 660 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 259 646	4 014 970	3 794 916	-2 131 946
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-17			-2 131 946	2 131 946
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-158 389	158 389	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		1 123 000	-1 123 000	
Årets resultat				1 411 593
Vid årets slut	7 259 646	4 979 581	698 359	1 411 593

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	698 359
Årets resultat	1 411 593
Totalt att disponera	2 109 952

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 109 952**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 982 974	4 966 100
Övriga rörelseintäkter	3	26 918	127
Summa rörelseintäkter		5 009 892	4 966 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 377 569	-5 561 584
Övriga externa kostnader	5	-41 113	-41 157
Personalkostnader	6	-174 732	-174 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-529 231	-529 231
Summa rörelsekostnader		-3 122 644	-6 305 989
Rörelseresultat		1 887 248	-1 339 762
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 177	8 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-479 832	-800 747
Summa finansiella poster		-475 655	-792 184
Resultat efter finansiella poster		1 411 593	-2 131 946
Resultat före skatt		1 411 593	-2 131 946
Årets resultat	10	1 411 593	-2 131 946

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	41 775 217	42 304 448
		<u>41 775 217</u>	<u>42 304 448</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	892 300	892 300
		<u>892 300</u>	<u>892 300</u>
Summa anläggningstillgångar		42 667 517	43 196 748
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49	-267
Övriga fordringar	13	57 888	38 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 996	228 217
		<u>169 933</u>	<u>266 069</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 982 825	1 791 561
Summa omsättningstillgångar		3 152 758	2 057 630
SUMMA TILLGÅNGAR		45 820 275	45 254 378

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 259 646	7 259 646
Yttre underhållsfond	15	4 979 581	4 014 970
		<u>12 239 227</u>	<u>11 274 616</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		698 359	3 794 916
Årets resultat		1 411 593	-2 131 946
		<u>2 109 952</u>	<u>1 662 970</u>
Summa eget kapital		14 349 179	12 937 586
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	12 521 174	30 406 174
		<u>12 521 174</u>	<u>30 406 174</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	17 885 000	660 000
Inre fond		230 850	224 192
Leverantörsskulder		143 395	456 033
Övriga skulder	18	3 014	1 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	687 663	568 538
		<u>18 949 922</u>	<u>1 910 618</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 820 275	45 254 378

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Under 2018 har mindre omklassificeringar skett i balans- och resultaträkningsposterna. Jämförelsetalen för 2017 har omräknats.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 0,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 238 593 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	4 732 344	4 732 344
Hysesintäkter	216 375	218 774
Intäkter el	7 800	7 800
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 544	-
Intäkter gemensamhetsutrymmen	21 090	16 360
	<u>4 992 153</u>	<u>4 975 278</u>

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-9 179	-9 179
Rabatter/Avdrag	-	1
	<u>4 982 974</u>	<u>4 966 100</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	26 918	127
	<u>26 918</u>	<u>127</u>

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	478 303	453 020
Reparationer	177 327	249 590
Periodiskt underhåll	158 389	3 348 702
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	176 979	171 958
Uppvärmning	543 256	544 209
Vatten	196 465	195 561
Renhållning	95 059	93 447
Förvaltningskostnader	163 852	147 493
Försäkringar	65 201	65 344
Fastighetsskatt/avgift	89 722	88 270
Kommunikation och media		
Datakommunikation	74 725	59 887
Kabel-TV	60 040	59 097
Övriga driftskostnader	98 251	85 006
	<u>2 377 569</u>	<u>5 561 584</u>

Specificering periodiskt underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll bostäder	-	51 080
Utfört underhåll kulvertbyte	-	3 206 009
Utfört underhåll installationer	97 748	-
Utfört underhåll mark	-	91 613
Utfört underhåll garage och parkering	60 641	-
	<u>158 389</u>	<u>3 348 702</u>

AMC
mm

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	2 178	2 677
Telefon och porto mm	4 496	3 023
Risikkostnader	4 626	5 533
Bolagsverket, gåvor	2 007	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	27 806	29 924
	41 113	41 157

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Vicevärd har varit Gun-Britt Björklund som avgick i augusti och därefter Thorbjörn Norman.		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	88 702	91 080
Vicevärd	40 047	37 342
Bilersättningar	4 210	4 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	3 320
Sociala kostnader förtroendevalda	32 521	29 716
Utbildning	-	2 000
	165 480	167 458
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetskötsel	300	550
Sociala kostnader	1 801	810
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	6 951	5 000
	174 732	174 018

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	527 859	527 859
Markinventarier	1 372	1 372
	529 231	529 231

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter transaktionskonto	3 349	8 155
Övriga ränteintäkter	828	408
	4 177	8 563

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Föreningsavgäld	65 980	67 165
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	413 762	733 430
Övriga finansiella kostnader	90	152
	479 832	800 747

one

Not 10 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	1 411 593	-2 131 946
Reservering till yttre underhållsfond	-1 123 000	-1 131 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	158 389	3 348 702
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	446 982	85 756

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

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	62 984 372	62 984 372
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	62 984 372	62 984 372
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-19 100 000	-19 100 000
	-19 100 000	-19 100 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 448 924	-6 919 693
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-529 231	-529 231
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 978 155	-7 448 924
Bokfört värde byggnader	35 906 217	36 435 448
Bokfört värde mark	5 869 000	5 869 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	41 775 217	42 304 448
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1991)	41 117 000	41 117 000
Taxeringsvärde mark:	12 031 000	12 031 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	891 800	891 800
	892 300	892 300

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	22 744	1 798
Skattefordran	32 730	34 182
Skattekonto	2 414	2 139
	57 888	38 119

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	41 033	163 016
Fastighetsförsäkring	70 963	65 201
	111 996	228 217

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 014 970	6 232 672
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	1 123 000	1 131 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-158 389	-3 348 702
Fondbehållning vid årets slut	4 979 581	4 014 970

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek, 234515	2021-04-30	1,14%	4 101 174	4 241 174
Swedbank, 2950109716	2019-02-28	0,61%	9 240 000	-
Swedbank, 2950409983	2019-05-28	0,47%	8 235 000	8 325 000
Stadshypotek, 225964	2020-04-30	1,25%	8 830 000	9 100 000
Stadshypotek, 220395			-	9 400 000
Avgår kortfristig del			-17 885 000	-660 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 521 174	30 406 174

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	2 640 000	2 640 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder exkl. kortfri. del uppgå till	9 881 174	27 766 174
	12 521 174	30 406 174

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	660 000	660 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	17 225 000	-
	17 885 000	660 000

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	1 179	1 212
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 235	583
Övriga kortfristiga skulder	600	60
	3 014	1 855

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntor	26 878	27 720
Avtalsplacerade betalningar	860	1 147
Förutbetalda avgifter/hyror	406 341	419 734
Övrigt	253 584	119 937
	687 663	568 538

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

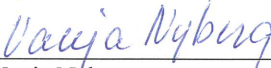
	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	62 413 000	62 413 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	62 413 000	62 413 000
---	-------------------	-------------------

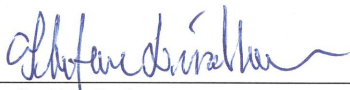
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>65980</i>
-----------------------------	-------------	--------------

Underskrifter

Umeå 2019-04-25



Vanja Nyberg

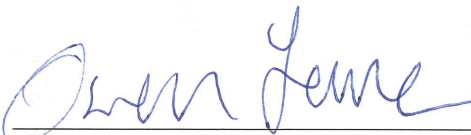


Stefan Lindholm




Hampus Holmström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-25



Owen Laws
Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Pastorn i Umeå, org.nr. 7164637212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Pastorn i Umeå för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas 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 revisorsd 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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.

ame

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Pastorn i Umeå för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor 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.

Umeå den 25/14 2019



Anna Maria Christiansson

Owen Laws

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.