



Styrelsen för HSB brf Pastorn i Umeå

Org nr: 716463-7212

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pastorn i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 och lokaler fördelar sig enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
66	lägenheter (bostadsrätt)	5388
1	kvarterslokal	109
2	lokaler (hyresrätt)	24

På föreningens fastigheter finns 59 parkeringsplatser.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-18. På stämman deltog 28 medlemmar.

Under stämman beslutas att i första läsningen anta HSB normalstadgar 2011, version 5.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Vanja Nyberg	ordförande	2018
Stefan Lindholm	vice ordförande	2018
Hampus Holmström	sekreterare	2019
Thorbjörn Norman	vice sekreterare	2019
Albin Strömberg	ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige	
Jörgen Björk	suppleant	2018
Marcus Johansson	suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Owen Laws med Erik Lundqvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Vanja Nyberg med Stefan Lindholm som suppleant.

Valberedningen har varit Britt-Marie Johansson sammankallande, Angelina Sandberg samt Thorbjörn Åström.

Föreningens trivselkommitté har bestått av Thorbjörn Norman sammankallande, Maj Norman, Eva-Maria Nordström och Jacqueline Seedorf. Förutom bevakning av nylagda gräsmattor och skötsel av planteringar har trivselkommittén hjälpt våra äldre medlemmar med deras planteringar, åtgärdat moss- och myrproblemen vid höghusen. Utanför ordinarie uppdrag har trivselkommittén bl.a. fräschat upp lekparkens utrustning, lagat trasiga stuprör och hängrännor, inventerat och städad ur i våra överfulla cykelförråd. Varit föreningens kontaktperson för utemiljön gentemot entreprenörerna vid sommarens kulvertbyte. Under året har trivselkommittén även ordnat med smörgåstårter till föreningsstämman, enklare förtäring vid städdag och medlemsmöten. Dessutom har trivselkommittén arrangerat en välbesökt och uppskattad julfest.

IT värd i föreningen har varit Ronny Östman.

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

- 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.
 - Plattsättning av grusgångar.
- År 2014:
 - Avloppsrenovering 64 köksstick, 76 badstick, 3 separat WC eller liknande.
 - Lagnings 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

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-06-20.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ombesiktning av fasader höghus och ev. strykning med silikatfärg på slätputs.
- Obligatorisk ventilationskontroll
- Byte av känselkropp-termostatventiler.
- Byte av resterande L2 switchar för att erbjuda hög driftsäkerhet för internet.
- Takåtgärder-carportsbyggnaderna.
- Byte av rökgångar i höghusen.
- Funktionskontroll av hissar i höghus.
- Byte till LED belysning i carportar.
- Besiktning och byte av trasiga tegelpannor på låghustak

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

Andra väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång är: Styrelsen har infört systematiskt brandskyddsarbete med utsedd brandskyddsansvarig.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 878 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter från och med 2018-01-01.

Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfalldatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 066 174 kr. Under året har föreningen amorterat 625 000 kr.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående stadgeändringar hölls 2017-10-17, vari 24 röstberättigade medlemmar var representerade. Under stämman beslutas att i andra läsningen anta HSB normalstadgar 2011, version 5.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen, trappstädning och inre renhållning har under året utförts av HSB Norr ek för. Partneravtal har tecknats med HSB Norr ek för avseende större underhållskostnader.

Vicevärd i föreningen har varit Gun-Britt Björklund

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 893 kWh per andel (852 kWh). HSB Vinds elpris under 2017 var 44,0 öre/kWh exkl energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2016 och gällde som pris för 2017. 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 8 lägenhetsöverlåtelser 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.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning tkr	4 966	4 970	4 935	4 944	4 792
Rörelseresultat tkr	-1 340	1 747	1 905	1 916	1 976
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 132	957	1 020	798	740
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	86	227		160	61
Balansomslutning tkr	45 254	47 607	48 038	47 673	47 320
Fond för yttre underhåll tkr	4 015	6 233	5 503	4 180	3 500
Fond för yttre underhåll kr/kvm	745	1 157	1 021	776	
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0	0	0	0	0
Drifts-/personalkostnader kr/m2 bostadsyta*	442	417	397	390	377
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	5 643	5 759	5 975	6 108	6 207
Genomsnittsränta på lån %	2,34	2,27	2,50	3,17	3,67
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	878	878	878	878	852
Soliditet i %	28,6	31,7	29,4	27,5	26,0
Sparande per m2 total yta **	324	-227			

* Från år 2014 har fastighetsskatt lagts till och föreningsavgäld dragits från driftskostnaden. Planerat underhåll är ej medräknat.

**Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	7 259 646	0	6 232 672	620 494	956 720
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	956 720	-956 720
Avsättn enl. styrelsebeslut			1 131 000*	-1 131 000	
Disp enl. styrelsebeslut			-3 348 702	3 348 702	
Årets resultat					-2 131 946
Belopp vid årets slut	7 259 646	0	4 014 970	3 794 916	-2 131 946

* Beslutad avsättning 1 131 tkr överensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	6 232 672
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	1 131 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	<u>-3 348 702</u>
Fondbehållning vid året slut	4 014 970

Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	3 794 916
Årets resultat	<u>-2 131 946</u>
Summa	1 662 970

Balanseras i ny räkning **1 662 970**

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



HSB brf Pastorn i Umeå

Resultaträkning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 966 228	4 970 350
Summa rörelseintäkter		4 966 228	4 970 350

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-5 558 039	-2 434 961
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 702	-67 912
Personalkostnader	Not 5	-172 018	-191 086
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-529 231	-529 231
Summa rörelsekostnader		-6 305 990	-3 223 189

Rörelseresultat		-1 339 762	1 747 161
------------------------	--	-------------------	------------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 563	9 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-800 747	-800 032
Summa finansiella poster		-792 184	-790 441

Resultat efter finansiella poster		-2 131 946	956 720
--	--	-------------------	----------------

Årets resultat	Not 9	-2 131 946	956 720
-----------------------	-------	-------------------	----------------



HSB brf Pastorn i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	42 304 448	42 833 679
	<u>42 304 448</u>	<u>42 833 679</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	892 300	892 300
	<u>892 300</u>	<u>892 300</u>

Summa anläggningstillgångar

43 196 748	43 725 979
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

-267	0
------	---

Övriga fordringar

Not 12	38 119	39 865
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	228 217	117 296
	<u>266 069</u>	<u>157 161</u>

Kassa och bank

Kassa och bank

1 791 561	3 724 165
<u>1 791 561</u>	<u>3 724 165</u>

Summa omsättningstillgångar

2 057 630	3 881 326
------------------	------------------

Summa tillgångar

45 254 378	47 607 305
-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 259 646	7 259 646
-----------	-----------

Fond för yttre underhåll

Not 15	4 014 970	6 232 672
	<u>11 274 616</u>	<u>13 492 318</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 794 916	620 494
-----------	---------

Årets resultat

-2 131 946	956 720
<u>1 662 970</u>	<u>1 577 214</u>

Summa eget kapital

12 937 586	15 069 532
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16 , 19	30 406 174	31 031 174
-------------	------------	------------

Summa långfristiga skulder

30 406 174	31 031 174
-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16	660 000	660 000
--------	---------	---------

Leverantörsskulder

456 033	247 648
---------	---------

Övriga kortfristiga skulder

Not 17	227 194	234 805
--------	---------	---------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18	567 391	364 146
--------	---------	---------

Summa kortfristiga skulder

1 910 618	1 506 599
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

45 254 378	47 607 305
-------------------	-------------------

**HSB brf Pastorn i Umeå****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar**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. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 74 år. Årets avskrivning uppgår till 0,8% av anskaffningsvärdet. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Vind värderas till anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på av styrelsen framtagna underhållsplan. Från år 2015 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadgeändringen 2015 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lägenhet för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Avgiften för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 9 238 593 kr, (9 238 593 kr).

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 17 725 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.



HSB brf Pastorn i Umeå

Noter

2017-01-01	2016-01-01
2017-12-31	2016-12-31

Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 732 345	4 732 344
	Hyror lokaler/förråd	48 000	49 900
	Hyror garage, p-platser	170 774	175 074
	Elavgifter	7 800	7 800
	Övriga intäkter	16 487	14 411
	Avsättning till inre fond	-9 179	-9 179
	Summa	4 966 228	4 970 350

Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	305 543	293 761
	Reparationer och förbrukningsmaterial	255 556	145 525
	Underhåll enligt plan	3 348 702	377 073
	Försäkringsskador	0	8 800
	Snöröjning och sandning	108 984	104 812
	Hissbesiktning och underhållsavtal	32 527	31 793
	El	171 958	209 091
	Uppvärmning	544 209	521 974
	Vatten	195 561	180 558
	Renhållning	93 447	87 433
	Kabel-TV	59 097	58 060
	Internet - datadrift	59 887	63 748
	Fastighetsförsäkring	65 344	64 098
	Fastighetsskatt	88 270	85 168
	Förvaltningsarvoden	143 948	139 058
	Övriga driftskostnader	85 007	64 010
		5 558 039	2 434 961

Specificering underhåll enligt plan

Kulvertbyte	49 189	0
Kulvertbyte 1	1 110 056	0
Kulvertbyte 2	693 806	0
Kulvertbyte 3	693 806	0
Kulvertbyte 4	237 319	0
ÄTA Kulvertbyte	93 164	0
Byggmöte kuvertbyte	15 750	0
Slutfaktura kulvertbyte	303 919	0
Slutbesiktning kulvertbyte	9 000	0
Byte golvbrunn	6 250	0
Montering staket, borttagning träd	55 000	0
Borttagning buskar, nya prydnadsbuskar	22 863	0
Borttagning buskar, nya prydnadsbuskar	13 750	0
Målning trapphus	16 855	0
Byte switchar	27 975	0
Uppgradering nätverk/konvertrar	0	175 793
Byte torkskåp	0	79 908
Takarbeten	0	52 926
Ventilationsarbeten	0	32 052
Byte armaturer	0	30 144
Byte golvbrunn	0	6 250
	3 348 702	377 073



HSB brf Pastorn i Umeå

Noter

2017-01-01
2017-12-312016-01-01
2016-12-31**Not 4 Övriga externa kostnader**

Förbrukningsinventarier	2 677	18 356
Telefon, kontorsmaterial	3 023	4 823
Inkassokostnader	2 287	3 642
Utbildning	2 000	1 931
Fritidsverksamhet, medlemskap	29 924	26 152
Övriga förvaltningskostnader	6 791	13 008
	46 702	67 912

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode enligt stämmobeslut	77 180	87 882
Föreningsvald revisor	3 320	3 320
Andra ersättningar	22 900	16 605
Vicevärdsarvode	37 342	36 408
Löner och ersättningar	550	10 000
Sociala kostnader	30 526	36 420
Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
	172 018	191 086

Föreningen har under året haft en timanställd som har utfört målning av bla, soprum, cykelförråd mm.

Not 6 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar		
Byggnader	494 838	494 838
Om- och tillbyggnader	33 021	33 021
Markanläggningar	1 372	1 372
	529 231	529 231

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	8 155	8 089
Ränteintäkter placeringar	0	632
Övriga ränteintäkter	408	870
	8 563	9 591

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	733 430	732 867
Räntekostnader kortfristiga skulder	152	0
Föreningsavgäld	67 165	67 165
	800 747	800 032

Not 9 Årets resultat

Årets resultat	-2 131 946	956 720
Reservering till yttre underhållsfond	-1 131 000	-1 067 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	3 348 702	377 073

Overskott efter disposition av underhåll

85 756

266 793

lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB brf Pastorn i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	68 853 372	68 853 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 853 372	68 853 372
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 919 693	-6 390 462
Årets avskrivningar	-529 231	-529 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 448 924	-6 919 693
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-19 100 000	0
Årets nedskrivningar	0	-19 100 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 100 000	-19 100 000
Utgående bokfört värde	42 304 448	42 833 679
varav byggnader	36 420 364	36 948 223
varav mark	5 869 000	5 869 000
varav markanläggning	15 084	16 456

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 53148000 kr. Värdeår 1991.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	41 000 000	12 000 000	53 000 000
F. familjhus/lokaler	117 000	31 000	148 000
	41 117 000	12 031 000	53 148 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	891 800	891 800
	892 300	892 300

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	34 182	37 284
Skattekonto	2 139	2 138
Övriga fordringar	1 798	443
	38 119	39 865

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	65 201	65 344
Förutbetalda kostnader	163 016	51 952
	228 217	117 296



HSB brf Pastorn i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 259 646	0	6 232 672	620 494	956 720
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	956 720	-956 720
Avsättn enl. styrelsebeslut			1 131 000	-1 131 000	
Disposition enl. styrelsebeslut			-3 348 702	3 348 702	
Årets resultat					-2 131 946
Belopp vid årets slut	7 259 646	0	4 014 970	3 794 916	-2 131 946

Not 15 Fond för yttre underhåll

Belopp vid årets ingång	6 232 672	5 502 745
Beslutad avsättning enl underhållsplan	1 131 000	1 067 000
Beslutat disposition motsvarande årets kostnad	-3 348 702	-337 073
Summa	4 014 970	6 232 672

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Swedbank	2857529164	Lånet löst	0	4 346 174
Stadshypotek	234515	2021-04-30	4 241 174	0
Stadshypotek	198396	2018-06-01	8 325 000	8 415 000
Stadshypotek	225964	2020-04-30	9 100 000	9 370 000
Stadshypotek	220395	2018-03-01	9 400 000	9 560 000
			31 066 174	31 691 174

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-660 000	-660 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	30 406 174	31 031 174

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	27 766 174	28 391 174
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Inre fond	224 192	230 014
Källskatt	1 212	1 626
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	583	1 070
Övriga kortfristiga skulder	1 207	2 095
	227 194	234 805

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	230 014	230 109
Årets avsättning	9 179	9 179
Uttag under året	-15 000	-9 274
Belopp vid årets utgång	224 192	230 014



HSB brf Pastorn i Umeå

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	27 720	22 547
Övriga upplupna kostnader	119 937	104 949
Förutbetalda hyror och avgifter	419 734	236 650
	567 391	364 146
Not 19 Ställda säkerheter		
Uttagna pantbrev i fastighet	62 412 000	62 413 000
Not 20 Eventualförpliktelser		
Föreningsavgäld till HSB Norr	65 980	133 145

Umeå 2018 - -

Vanja Nyberg

Stefan Lindholm

Hampus Holmström

Thorbjörn Norman

Albin Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - -

Owen Laws

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

HSB brf Pastorn i Umeå

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01

2016-01-01

2017-12-31

2016-12-31

Not 3 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalservice**

4480 Arvode teknisk förvaltning	305 543	293 761
S:a Fastighetsskötsel och lokalservice	305 543	293 761

Reparationer och förbrukningsmaterial

4010 Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	5 966	9 829
4110 Rep av bostäder	249 590	128 796
4487 Städning extradebiteringar	0	6 900
S:a Reparationer och förbrukningsmaterial	255 556	145 525

Planerat underhåll

4210 Underhåll enligt plan, bostadsrätt bostäder	3 348 702	377 073
S:a Planerat underhåll	3 348 702	377 073

Försäkringsskador

4181 Försäkringsskador	0	8 800
S:a Försäkringsskador	0	8 800

Snöröjning och sandning

4070 Snöröjning, sandning, saltning	108 984	104 812
S:a Snöröjning och sandning	108 984	104 812

Hissbesiktning och underhållsavtal

4042 Hissbesiktning underhållsavtal	32 527	31 793
S:a Hissar, besiktningar och avtal	32 527	31 793

*Taxebundna kostnader:***El**

4310 Elavgifter	171 958	209 091
S:a El	171 958	209 091

Uppvärmning

4323 Fjärrvärme	544 209	521 974
S:a Uppvärmning	544 209	521 974

Vatten

4330 Vatten	195 561	180 558
S:a Vatten	195 561	180 558

Renhållning

4340 Sophämtning	93 447	87 433
S:a Renhållning	93 447	87 433

Kabel-TV

4460 Kabel-TV	59 097	58 060
S:a Kabel-TV	59 097	58 060

Internet - datadrift

4461 Bredband	59 887	63 748
S:a Internet - datadrift	59 887	63 748

Fastighetsförsäkring

4410 Fastighetsförsäkringsspremier	65 344	64 098
S:a Fastighetsförsäkring	65 344	64 098

Fastighetsskatt

4470 Fastighetsskatt	88 270	85 168
S:a Fastighetsskatt	88 270	85 168

HSB brf Pastorn i Umeå

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01
2017-12-312016-01-01
2016-12-31**Förvaltningsarvoden**

6420	Revisionsarvoden	8 913	8 538
6480	Arvode administrativ förvaltning	126 704	122 420
6485	Kostnader underhållsplan	8 331	8 100
S:a Förvaltningsarvoden		143 948	139 058

Övriga driftskostnader

6590	Övriga externa tjänster	85 007	64 010
S:a Övriga driftskostnader		85 007	64 010

Not 4 Övriga externa kostnader**Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader**

5410	Förbrukningsinventarier	2 677	18 356
S:a Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader		2 677	18 356

Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data

6100	Kontorsmaterial och trycksaker	2 123	3 746
6211	Telefon	900	1 077
S:a Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data		3 023	4 823

Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader

6321	Inkasso	2 287	3 642
S:a Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader		2 287	3 642

Utbildning

6025	Styrelsekurser mm externt	2 000	0
7610	Utbildning/konferencer för egna anställda	0	1 931
S:a Utbildning		2 000	1 931

Fritidsverksamhet, medlemskap

6985	Medlemsavgift HSB	23 800	23 800
7660	Medlemsaktiviteter	6 124	2 352
S:a Fritidsverksamhet, medlemskap		29 924	26 152

Övriga förvaltningskostnader

6490	Övriga förvaltningskostnader	3 545	13 008
6570	Bankkostnader	3 246	0
S:a Övriga förvaltningskostnader		6 791	13 008

Not 5 Personalkostnader**Personalkostnader**

7010	Löner till anställda	550	10 000
7210	Styrelsearvode	77 180	87 882
7211	Arvode förtroendevald revisor	3 320	3 320
7212	Arvode vicevärd	37 342	36 408
7219	Övriga arvoden	13 900	7 423
7331	Bilersättningar, skattefria	4 000	4 000
7390	Övriga kostnadsersättningar mm	5 000	5 182
7401	Pensionskostnader Fora	200	450
7510	Arbetsgivaravgifter anställda	810	23 886
7512	Arbetsgivaravgifter styrelse	29 716	0
7530	Löneskatt	0	12 534
S:a Personalkostnader		172 018	191 086

Jämförelsetal, uträkning senaste året2017-01-01
2017-12-312016-01-01
2016-12-31

Nettoomsättning, tkr	4 966	4 970
Rörelseresultat, tkr	-1 340	1 747
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 132	957

HSB brf Pastorn i Umeå

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	86	227
Balansomslutning, tkr	45 254	47 607
Fond för yttre underhåll, tkr	4 015	6 233
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	745	1 157
Avgifts- & hyresbortfall bostäder och lokaler i %	0,00	0,00
Drifts-/personalkostnader kr/m2 bostadsyta *	442	417
Drifts-/personalkostnader kr/m2 total yta *	442	417
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	5 643	5 759
Långfristiga skulder per m2 total yta	5 643	5 759
Genomsnittsränta på lån %	2,34	2,27
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	878	878
Hyresnivå för hyresrätt, kr/m2	0	0
Soliditet	28,6%	31,7%
Sparande per m2 total yta **	324	-227
* Från 2014 inkluderas fastighetsskatt i driftskostnaden (och föreningsavgälden har tagits bort). Planerat underhåll är ej medräknat.		
** Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll		
Bostadsyta, bostadsrätt m2	5 388	
Lokalyta m2 (hyresrätt & bostadsrätt)		
Bostadsyta, hyresrätt yta m2		
Byggnadernas anskaffningsvärde kr	62 984 372	62 984 372
Årets avskrivning kr	529 231	529 231
Årets avskrivning i % av ansk värdet	0,8	0,8
Byggår	1991	
Total livslängd	100	
Kvarvarande livslängd	74	

Till revisorn i HSB brf Pastorn i Umeå

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB brf Pastorn i Umeå för det räkenskapsår som avslutas 2017-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÄRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Umeå 2018 - -

HSB brf Pastorn i Umeå

Vanja Nyberg
Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Pastorn i Umeå

Organisationsnummer 716463-7212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Pastorn i Umeå för år 2017.

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 2017 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 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 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 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 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 revisionssed 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.

Revisionsberättelse

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar och stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Pastorn i Umeå för 2017 samt förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Revisorernas 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.

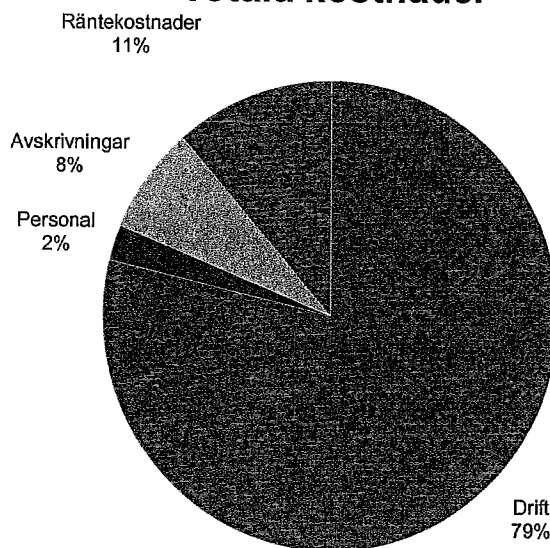
Umeå 2018 - -

Owen Laws

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

