



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Pastorn i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Pastorn i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716463-7212 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
RINGAREN 2	1991-01-01	1991
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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	24
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 388
59	p-platser	0
1	Kvarterslokal	109
Totalt 128 objekt		5 521

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 12 st 2.5 rok, 12 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Poopuu	Ordförande	2024-06-28
Erik Selander	HSB-ledamot	2020-07-01
Hampus Holmström	Ledamot	2017-05-24
Jörgen Björk	Ledamot	2019-06-13
Anna Nordensson	Ledamot	2022-06-15
Camilla Tellhammar	Ledamot	2021-06-30
Marcus Johansson	Suppleant	2024-06-28
Susanne Lundquist	Suppleant	2023-06-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Poopuu, Camila Tellhammar, Hampus Holmström och Susanne Lundquist.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Poopuu, Hampus Holmström Camilla Tellhammar samt vicevärd Henrik Nordensson.

Revisorer har varit: Vanja Nyberg med Stefan Lindholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Vanja Nyberg (sammankallande) och Britt-Marie Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-08. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar samt 7 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,1%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i maj 2024.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Brandsäkrat alla genomföringar för att undvika onödiga skador I höghusen. Arbetet med brandsäkringen kommer att fortsätta under 2025.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2023	Installation av 10 stycken elbilsaddare
2020	Byte av samtliga switchar och nya komponenter till konvertrar för snabbare och mer driftsäkert internet
2020	Byte av stamventiler, termostater och nya ventiler till handdukstorkar.
2019	Installation av motorstyrning av rökluckor i höghusens entréplan för brandgasventilation i trapphusen
2019	Uppgradering och reparationer i det elektroniska låssystemet
2019	Lagning av skadat takrote i carport
2018	Rensning av ventilationssystemets frånluftskanaler i tre höghus
2018	Byte till ledbelysning i carportarna

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byta hissar i höghusen
2026-2027	Byta tak på låghusen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Varje onsdag mellan 13.00-15.00 träffas medlemmar med fikastund som är välbesökt. Varje år hålls en sedvanlig gröttfest för medlemmarna med ca 35 deltagare med barn och fiskdamm.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Pastorn äger 126 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 108 089 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 var 92 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 21,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 56 617 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 108 089 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 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 259 646	0	0	7 259 646
Underhållsfond, kr	5 114 047	0	331 644	5 445 692
S:a bundet eget kapital, kr	12 373 693	0	331 644	12 705 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 370 656	-76 552	-331 644	17 962 460
Årets resultat, kr	-76 552	76 552	186 060	186 060
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 294 104	0	-145 584	18 148 520
S:a eget kapital, kr	30 667 797	0	186 060	30 853 858

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 411 000 kr samt ianspråktagande skett med 79 356 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	18 294 104
Årets resultat, kr	186 060
Reservation till underhållsfond, kr	-411 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	79 356
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 148 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 148 520

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 623 389	5 178 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	522	748
Summa Rörelseintäkter		5 623 911	5 179 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 946 809	-3 907 081
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 482	-138 383
Personalkostnader	Not 6	-178 078	-178 830
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 411 104	-529 230
Summa Rörelsekostnader		-4 677 473	-4 753 524
Rörelseresultat		946 438	425 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	101 976	81 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-862 353	-583 438
Summa Finansiella poster		-760 377	-502 256
Resultat efter finansiella poster		186 060	-76 552
Resultat före skatt		186 060	-76 552
Årets resultat		186 060	-76 552



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	52 229 995	53 641 099
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	398 875	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		52 628 870	53 641 099

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	733 792	733 792
Summa Finansiella anläggningstillgångar		733 792	733 792

Summa Anläggningstillgångar		53 362 662	54 374 891
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-6 066	245
Aktuell skattefordran		11 932	14 094
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 704 759	57 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	132 773	129 857
Summa Kortfristiga fordringar		1 843 398	201 793

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	3 514 469	4 447 256
Summa Kassa och bank		3 514 469	4 447 256

Summa Omsättningstillgångar		5 357 867	4 649 050
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		58 720 529	59 023 941
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 259 646	7 259 646
Fond för yttre underhåll	5 445 692	5 114 047
Summa Bundet eget kapital	12 705 338	12 373 693

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 962 460	18 370 656
Årets resultat	186 060	-76 552
Summa Fritt eget kapital	18 148 520	18 294 104

Summa Eget kapital	30 853 858	30 667 797
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 545 000	18 166 174
Summa Långfristiga skulder		14 545 000	18 166 174

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 901 174	8 940 000
Leverantörsskulder		450 494	283 666
Övriga kortfristiga skulder		223 822	214 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	746 181	751 402
Summa Kortfristiga skulder		13 321 671	10 189 969

Summa Skulder		27 866 671	28 356 143
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		58 720 529	59 023 941
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	946 438	425 704
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 411 104	529 230
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 411 104	529 230
Erhållen ränta	101 976	81 181
Erlagd ränta	-839 235	-561 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 620 283	474 345
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	57 788	-54 093
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	147 410	-1 483 795
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	205 198	-1 537 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 825 481	-1 063 543
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-398 875	-218 894
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-398 875	-218 894
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-660 000	-660 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 000	-660 000
Årets kassaflöde	766 606	-1 942 437
Likvida medel vid årets början	4 447 256	6 389 693
Likvida medel vid årets slut	5 213 862	4 447 256



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. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten mellan föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen Pastorn är en mindre förening och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Byte av redovisningssystem

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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.

Beskattnings

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	9 239 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 320 368	4 921 488
	Hyror lokaler	56 250	58 050
	Hyror garage och parkeringsplatser	226 336	199 896
	Hyror förbrukningsbaserad	20 956	7 800
	Övriga primära intäkter	27 218	18 684
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 651 128	5 205 918
	Hysesbortfall	-18 560	-18 259
	Avsatt till inre fond	-9 179	-9 179
	<i>Summa</i>	-27 739	-27 438
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 623 389	5 178 481

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, vatten, bredband samt kabeltv

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	522	748
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	522	748

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-448 752	-487 782
	Snö och halk-bekämpning	-313 482	-317 885
	Reparationer	-226 521	-254 421
	Planerat underhåll	-79 356	-1 156 720
	Försäkringsskador	-98 854	-12 465
	El	-293 955	-259 802
	Uppvärmning	-539 695	-545 957
	Vatten	-290 689	-262 173
	Sophämtning	-146 820	-131 729
	Fastighetsförsäkring	-97 471	-89 287
	Kabel-TV och bredband	-129 259	-112 227
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 520	-107 814
	Förvaltningsavtalskostnader	-171 436	-168 817
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 946 809	-3 907 081
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-34 484	-7 113
	Administrationskostnader	-28 095	-41 646
	Extern revision	-18 000	-23 024
	Medlemsavgifter	-23 800	-23 800
	Föreningsverksamhet	-13 594	-14 352
	Övriga förvaltningskostnader	-23 509	-28 448
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-141 482	-138 383
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 100	-4 000
	Övriga arvoden	-135 797	-136 259
	Löner och övriga ersättningar	-6 168	-6 168
	Sociala avgifter	-32 013	-32 403
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-178 078	-178 830
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 409 733	-527 859
	Avskrivning på markanläggning	-1 371	-1 371
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 411 104	-529 230

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	101 976	81 181
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	101 976	81 181
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-860 990	-583 390
	Övriga räntekostnader	-1 363	-48
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-862 353	-583 438
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 175 834	62 956 941
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 869 000	5 869 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	27 431	27 431
	Årets investeringar	0	218 894
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 072 266	69 072 266
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 431 166	-14 901 936
	Årets avskrivningar	-1 411 104	-529 230
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 842 271	-15 431 166
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 229 995	53 641 099
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	263 000	263 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	31 000	31 000
	<i>Summa</i>	74 094 000	74 094 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	62 413 000	62 413 000
	Varav i eget förvar	-22 317 000	-22 317 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 096 000	40 096 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Hissbyte	398 875	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	398 875	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	733 292	733 292
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	733 792	733 792

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 699 393	0
Övriga fordringar	5 366	57 597
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 704 759	57 597

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	100 383	32 386
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 390	97 471
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	132 773	129 857

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa	1 742	1 199
Sparkonto SBAB	3 256 897	3 156 568
Konto Nordea	255 831	1 289 489
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 514 469	4 447 256

Föreningen har under året bytt transaktionskonto från eget konto hos Nordea (Bankkonto 6) till avräkning via HSB

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,46%	2026-04-30	7 210 000	270 000
Stadshypotek	4,36%	2027-03-01	7 695 000	90 000
Stadshypotek	0,74%	2025-04-30	3 261 174	140 000
Stadshypotek	4,4%	2025-03-01	8 280 000	160 000
			26 446 174	660 000
Långfristig del			14 545 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			360 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 541 174	
Kortfristig del			11 901 174	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			660 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 640 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,41%	
Finns swap-avtal			Ja	

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	401 005	466 599
Upplupna räntekostnader	77 122	54 004
Övriga upplupna kostnader	268 054	230 799
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	746 181	751 402

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 Brf Pastorn i Umeå, org.nr. 716463-7212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pastorn i Umeå för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pastorn i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Vanja Nyberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Pastorn i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER POOPUU

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:20:47



ERIK SELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:22:25



ANNA NORDENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 08:50:49



HAMPUS HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 13:40:34



JÖRGEN BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 13:57:02



CAMILLA TELLHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:30:19



VANJA NYBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:53:06



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:34:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Pastorn i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VANJA NYBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:00:53



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:34:30



HSB – där möjligheterna bor

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.