



# Styrelsen för HSB brf Pastorn i Umeå

Org.nr: 716463-7212

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

*r*

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pastorn i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ringaren 2 i Umeå som byggdes år 1991 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2013-09-14.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 29 maj. På stämman deltog 30 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar varav HSB Umeå är en medlem.

### Styrelse

		Vald till årsstämma, år
Peter Poopuu	ordförande	2015
Thorbjörn Norman	vice ordförande	2014
Anna Sundén Larsson	sekreterare	2014
Håkan Alm	vice sekreterare	2015
Erik Selander	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige	

Styrelsesuppleanter har varit Anne-Sophie Stenman-Braarup och Anitha Jonsson.

Under juli månad valde Thorbjörn Norman att kliva av sitt uppdrag av personliga skäl. Nytt konstituerande möte, 2013-08-13 gav följande ändringar inom styrelsen;

### Nya styrelse

Peter Poopuu	ordförande
Anna Sundén Larsson	vice ordförande
Anne-Sophie Stenman Braarup	sekreterare
Håkan Alm	vice sekreterare
Erik Selander	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige

Styrelsesuppleanter har varit Anitha Jonsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Anna Seedorf med Berit Seedorf som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

2

## Representanter i HSB Umeå fullmäktige

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige var Peter Poopuu med Anna Sundén Larsson som suppleant.

## Valberedning

Valberedningen har varit Angelina Sandberg och Britt-Marie Johansson. Valda på årsstämman blev även Ernst Nyberg som slutat på egen begäran och Harriet Persson som slutat på grund av flytt.

## Studie-, och fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté har bestått av Einy Burström. Valda på årsstämman blev även Maj Norman, Thorbjörn Norman och Vanja Nyberg, som alla slutat på egen begäran. På medlemsmötet 2013-10-01 beslutades att Elisabeth Sandström och Britt-Marie Johansson skulle vara fritidskommittén behjälplig.

Inför städdagar och årsstämman så ordnar dessa personer med fika till alla deltagare. Under december inför Lucia, har vi under några år haft en uppskattad grötkväll.

## Lägenheter och lokaler

Av föreningens 66 medlemslägenheter har under året 9 överlåtit.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
66	lägenheter (bostadsrätt)	5 388
1	kvarterslokal	109
1	lokaler (hyresrätt)	8

På föreningens fastigheter finns 59 parkeringsplatser.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av HSB Umeå ek för. Den tekniska förvaltningen, trappstädning och inre renhållning har skötts av HSB Umeå ek. Städning av kvarterslokalen har utförts av Hans Åström.

Vicevärd i föreningen har varit Gun-Britt Björklund.

## Ekonomi

### Resultat och ställning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning tkr	4 792	4 763	4 506	4 509	4 530
Rörelseresultat tkr	1 976	1 718	488	1 748	1 777
Resultat efter finansiella poster tkr	740	454	-741	876	742
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	61	-303	-242	320	319
Balansomslutning tkr	47 320	47 641	47 120	48 133	48 225
Fond för yttre underhåll tkr	3 500	2 743	3 242	2 686	2 264
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0	0	0,19	0,19	0
Driftkostnader kr/m <sup>2</sup> bostadsyta	377	436	397	401	361
Långfristiga skulder per m <sup>2</sup> bostadsyta	6 207	6 303	6 372	6 450	6 608
Genomsnittsränta på lån %	3,67	3,71	3,62	2,46	2,86
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	852	852	811	811	811

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Under året har följande ombyggnad och underhåll utförts;

- Blandare i alla lägenheter har bytts ut.
- En spis med ugn har installerats i kvarterslokalen där det tidigare funnits ett pentry med kokplattor.

Underhållet är finansierat med fond för yttre underhåll och egna medel.

### Aktiviteter

Ett välbesökt medlemsmöte avhölls 2013-10-01 där man diskuterade lekparken, trädfällning, snöskottning, julgranens var eller icke vara och man beslutade att ingen gran skulle köpas in, endast inköp och uppsättning av ljusslinga skulle göras. Vidare information gällande de andra ärendena skulle komma när styrelsen summerat och därefter fattat beslut om åtgärder.

Under perioden november 2012 till mars 2013 har Thorbjörn Norman manuellt skottat snö i området under sammanlagt 90 timmar till en kostnad av 9 000 kr + 2 828 kr i sociala avgifter.

### HSB Vind i Umeå Ek för

HSB brf Pastorn äger 126 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 122 390 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 971 kWh per andel (918 kWh). HSB Vinds elpris under 2013 var 43,4 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris under det sista kvartalet år 2012 och fastställs därefter som ett fast pris för år 2013. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 24,5 kg CO<sub>2</sub>e (23,1 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget för år 2014

I budgeten för 2014 har hänsyn tagits till ökade taxebundna kostnader enligt leverantörernas lämnade uppgifter. Enligt underhållsplanen som uppdaterades i september 2013 skulle föreningen göra en avsättning till fond för yttre underhåll på 1 028 000 kr och 947 000 kr skulle disponeras för underhåll under 2014. Det budgeterade resultatet uppgår till -1 300 kr efter avsättning till fond för yttre underhåll.

### Årsavgifter och hyror

Föreningen beslutade om höjning av årsavgifterna med 3,1% från och med 2014-01-01. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår då till 878 kr per kvadratmeter.

### Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas

- Målningsarbete i höghusen
- Renovering av lekpark

Hänsyn till detta har tagits i underhållsplanen.

## Styrelsens övriga kommentarer

Styrelsen beslutade i december 2012 att säga upp de befintliga avtalen (teknisk och administrativ förvaltning) med HSB Umeå ek förening, för att omförhandla och sänka sina kostnader. Nytt tekniskt avtal med HSB Umeå började gälla 2014-01-01. Det administrativa avtalet med HSB Umeå gäller fram till 2014-12-31.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

## Förslag till resultatdisposition

Kontoställning yttre fond samt fritt eget kapital före stämmobeslut:

Fond för yttre underhåll	3 500 293
Balanserat resultat	795 631
Årets resultat	<u>739 987</u>
	<b>5 035 911</b>

Styrelsen föreslår följande fördelning av årets resultat och balanserat resultat:

Överföring till fond för yttre underhåll sker med 679 374 kr, varav 1 090 000 kr är en avsättning enligt underhållsplan och 410 626 kr är ett uttag motsvarande årets underhållskostnad.

Till balanserat resultat överförs 60 613 kr, vilket ger;

Fond för yttre underhåll	4 179 667
Balanserat resultat	<u>856 244</u>
	<b>5 035 911</b>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

~

**HSB brf Pastorn i Umeå**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 791 605</b>	<b>4 762 581</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 029 776	-2 346 990
Underhåll	Not 3	-410 626	-314 986
Fastighetsskatt		-81 240	-96 340
Avskrivningar	Not 4	-294 007	-286 689
Summa fastighetskostnader		-2 815 649	-3 045 005
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 975 956</b>	<b>1 717 576</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 906	19 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 253 876	-1 283 787
Summa finansiella poster		-1 235 970	-1 263 856
<b>Årets resultat</b>		<b>739 987</b>	<b>453 720</b>
<hr/>			
Resultatdisposition enligt styrelsens förslag			
Avsättning yttre underhållsfond		-1 090 000	-1 072 000
Disposition yttre underhållsfond		410 626	314 986
Föreslagen överföring till yttre underhållsfond	Not 13	-679 374	-757 014
Resultat efter föreslagen resultatdisposition		<b>60 613</b>	<b>-303 294</b>

2

↓

**HSB brf Pastorn i Umeå****Balansräkning****2013-12-31**    **2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>44 438 131</u>	<u>44 732 138</u>
	44 438 131	44 732 138

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>892 300</u>	<u>892 300</u>
	892 300	892 300

Summa anläggningstillgångar

<u>45 330 431</u>	<u>45 624 438</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 290	26 027
Not 9	49 207	26 616
Not 10	<u>211 088</u>	<u>478 006</u>
	261 585	530 649

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 000 000	500 000
--------	-----------	---------

*Kassa och bank*

Plusgiro och bankkonto Nordea

Bankkonto Handelsbanken

Kassa

722 262	984 823
46	46
<u>5 216</u>	<u>800</u>
727 524	985 669

Summa omsättningstillgångar

<u>1 989 109</u>	<u>2 016 317</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>47 319 540</u>	<u>47 640 755</u>
-------------------	-------------------

7

k

**HSB brf Pastorn i Umeå****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Not 12

Insatser

7 259 646

7 259 646

Fond för yttre underhåll

Not 13

3 500 293

2 743 279

10 759 93910 002 925*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

795 631

1 098 925

Årets resultat

739 987453 7201 535 6181 552 645

Summa eget kapital

12 295 55711 555 570**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

33 441 55133 962 30433 441 55133 962 304*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

520 753

387 420

Leverantörsskulder

230 262

602 295

Fond för inre underhåll

Not 15

258 704

295 988

Övriga skulder

Not 16

1 691

2 157

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

571 023835 0221 582 4332 122 881

Summa skulder

35 023 98436 085 185**Summa eget kapital och skulder****47 319 540****47 640 755****Poster inom linjen**

Uttagna pantbrev i fastighet

62 413 000

62 413 000

*varav ej utnyttjad del*

28 450 696

28 063 276

**Ansvarsförbindelser**

Not 18

334 640

401 805

~

~





## HSB brf Pastorn i Umeå

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

### Byggnader

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig 20-30 år beroende på åtgärd och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,5% av anskaffningsvärdet.

### 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 sker genom disposition på basis av föreningens underhållsplan.

### 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, oförändrat jämfört med föregående år.

### Övrigt

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

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<u>2013-01-01</u> <u>2013-12-31</u>	<u>2012-01-01</u> <u>2012-12-31</u>
<b>Ersättningar till förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut *	29 625	67 875
Vicevärdsarvode	31 669	27 000
Föreningsvald revisor *	0	3 500
Andra ersättningar *	<u>5 652</u>	<u>30 705</u>
	<b>66 946</b>	<b>129 080</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	<b>22 200</b>	<b>16 450</b>
Sociala kostnader *	14 441	27 306
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	<u>14 891</u>	<u>27 756</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>104 038</b></u>	<u><b>173 286</b></u>

\* Föreningen har ändrat utbetalningsperiod för arvoden, utbetalning kommer att ske efter årsstämman.

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

2

**HSB brf Pastorn i Umeå**

<b>Noter</b>		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	4 589 928	4 589 928
	Hyror lokaler	17 400	17 400
	Hyror garage, p-platser	172 566	179 962
	Elavgifter	7 800	7 800
	Intäkter övernattningsrum, kvarterlokal	15 600	5 800
	Intäkter p-plats	190	1 635
	Intäkter solarium	870	1 020
	Övriga intäkter	1 375	684
	<i>Brutto</i>	<u>4 805 729</u>	<u>4 804 229</u>
	Avsättning till inre fond	-9 179	-27 587
	Hysesbortfall garage och p-platser	-4 945	-14 061
	<b>Summa</b>	<b>4 791 605</b>	<b>4 762 581</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	104 038	173 286
	Fastighetsskötsel och lokalvård	283 332	247 880
	Snöröjning och sandning	71 258	185 897
	Hissar, besiktningar och avtal	29 950	29 041
	Reparationer och förbrukningsmaterial	121 844	239 949
	Försäkringsskador inkl ersättningar	0	30 992
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	187 786	192 874
	Uppvärmning	553 692	555 117
	Vatten	172 299	150 102
	Renhållning	81 550	83 395
	Kabel-TV	54 913	53 332
	Internet - datadrift	69 040	67 483
	Fastighetförsäkring	37 109	36 165
	Föreningsavgäld	67 165	70 000
	Förvaltningsarvoden 1)	157 431	154 964
	Övriga driftskostnader	38 370	76 513
		<u>2 029 776</u>	<u>2 346 990</u>
	1) I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 7925 kr (7625 kr)		
<b>Not 3</b>	<b>Underhåll</b>		
	Byte blandare	395 350	0
	Byte spis i kvarterslokal	9 026	0
	Byte golvbrunn	6 250	0
	Ny belysning	0	253 890
	Takarbeten	0	32 438
	Asfaltering	0	21 404
	Motorvärmaruttag	0	7 254
		<u>410 626</u>	<u>314 986</u>

N



## HSB brf Pastorn i Umeå

<b>Noter</b>		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	251 234	243 917
	Om- och tillbyggnader	41 401	41 401
	Markanläggningar	1 372	1 371
		<u>294 007</u>	<u>286 689</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter från bank	2 619	10 829
	Ränteintäkter placeringar	15 015	8 531
	Övriga ränteintäkter	272	571
		<u>17 906</u>	<u>19 931</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 253 563	1 283 378
	Räntekostnader kortfristiga skulder	313	409
		<u>1 253 876</u>	<u>1 283 787</u>

2



## HSB brf Pastorn i Umeå

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 7 Materiella anläggningstillgångar</b>					
<b>Byggnader och mark inklusive ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	68 853 372	68 358 058			
Årets investeringar	0	495 314			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>68 853 372</b>	<b>68 853 372</b>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 021 234	-4 734 545			
Årets avskrivningar	-294 007	-286 689			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 315 241	-5 021 234			
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-19 100 000	-19 100 000			
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 100 000	-19 100 000			
<b>Utgående bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>44 438 131</b>	<b>44 732 138</b>			
varav byggnader	38 548 559	38 841 194			
varav mark	5 869 000	5 869 000			
varav markanläggning	20 572	21 944			
<b>Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark</b>	<b>44 438 131</b>	<b>44 732 138</b>			
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 40738000 kr. Värdeår 1991.					
	<b>Byggnader</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>		
F. familjhus/bostäder	32 000 000	8 600 000	40 600 000		
F. familjhus/lokaler	112 000	26 000	138 000		
	<b>32 112 000</b>	<b>8 626 000</b>	<b>40 738 000</b>		
<b>Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Andel i HSB Umeå	500	500			
Andel i HSB Vind Umeå	831 600	831 600			
Andel i Umedalens Intresseförening	60 000	60 000			
Andel i Kvarkenvinden 1	200	200			
	<b>892 300</b>	<b>892 300</b>			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	41 212	26 112			
Skattekonto	703	504			
Övriga fordringar	7 292	0			
	<b>49 207</b>	<b>26 616</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Ränta	1 662	15 951			
Fastighetsförsäkring	43 245	37 109			
Förutbetalda kostnader	166 181	424 946			
	<b>211 088</b>	<b>478 006</b>			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fastränteplacering, Nordea	2013-11-27	2014-02-26	3 mån	1,76%	1 000 000
					<b>1 000 000</b>

n

**HSB brf Pastorn i Umeå****Noter****2013-12-31****2012-12-31****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Balanserat resultat	Underh.- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 259 646	1 098 925	2 743 279	453 720
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-303 294	757 014 *	-453 720
Årets resultat				739 987
Belopp vid årets slut	<b>7 259 646</b>	<b>795 631</b>	<b>3 500 293</b>	<b>739 987</b>

\* Beslutad avsättning 1072 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

**Not 13 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition**

Belopp vid årets ingång			2 743 279	3 242 136
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut			757 014	-498 857
Föreslagen överföring enl underhållsplan			1 090 000 *	1 072 000
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad			-410 626	-314 986
<b>Summa</b>			<b>4 179 667</b>	<b>3 500 293</b>

\* Föreslagen avsättning 1 090 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut		Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek	198396	3,93%	2018-06-01	8 685 000	8 775 000
Stadshypotek	210740	3,01%	2014-04-30	5 502 304	5 799 724
Stadshypotek	197530	3,45%	2015-04-30	9 775 000	9 775 000
Stadshypotek	203927	4,03%	2014-03-01	10 000 000	10 000 000
				<b>33 962 304</b>	<b>34 349 724</b>

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år				-520 753	-387 420
				<u>33 441 551</u>	<u>33 962 304</u>

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år 31 358 539

**Not 15 Fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång			295 988	302 081
Årets avsättning			9 179	27 587
Uttag under året			-46 463	-33 681
Belopp vid årets utgång			<b>258 704</b>	<b>295 988</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Preliminärskatt			1 235	1 737
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december			456	420
			<b>1 691</b>	<b>2 157</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader			71 118	72 536
Övriga upplupna kostnader			103 573	404 035
Förutbetalda hyror och avgifter			396 332	358 451
			<b>571 023</b>	<b>835 022</b>

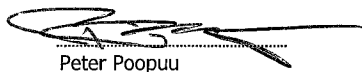
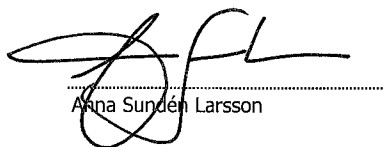
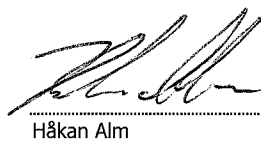
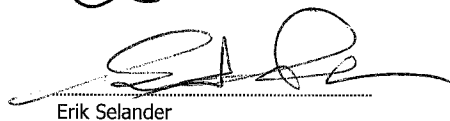
2



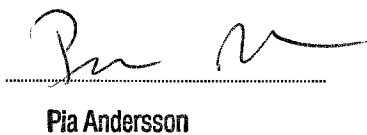
## HSB brf Pastorn i Umeå

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 18 Föreningsavgäld till HSB Umeå</b>		
Belopp vid årets ingång	401 805	471 805
Årets avgäld	-67 165	-70 000
<b>Summa</b>	<b>334 640</b>	<b>401 805</b>

Umeå 2014-03-15

  
Peter Poopuu  
Anna Sundén Larsson  
Anne Sophie Stenman-Braarup  
Håkan Alm  
Erik Selander

Vår revisionsberättelse har 2014-07-23 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Anna Seedorf  
Pia Andersson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB brf Pastorn i Umeå

Organisationsnummer 716463-7212

---

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Pastorn i Umeå för år 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Pastorn i Umeå för 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt bostadsrättslagen.

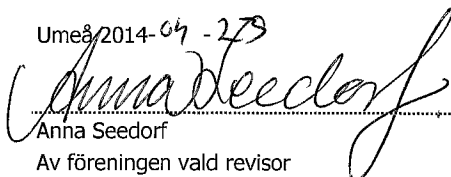
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

#### Uttalanden

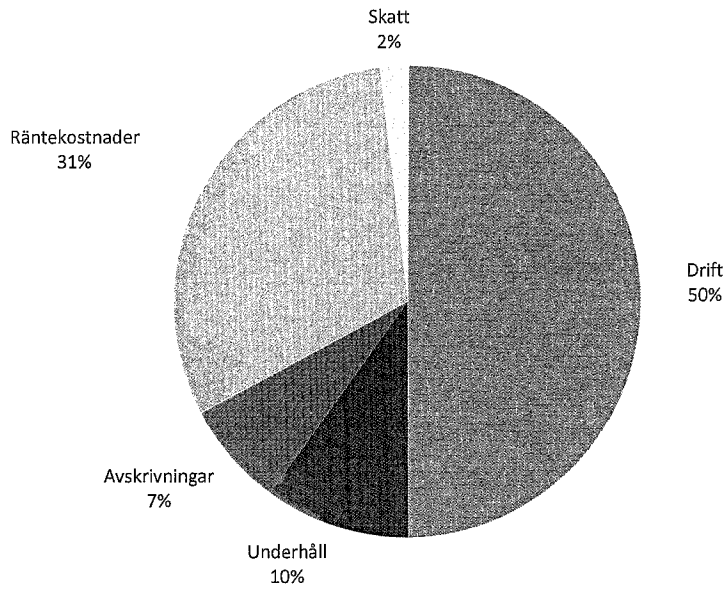
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2014-04-27

  
Anna Seedorf  
Av föreningen vald revisor

  
Pia Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

