



# Styrelsen för HSB brf Pastorn i Umeå

Org.nr: 716463-7212

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pastorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

### Fastigheter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2011-05-03.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2011-05-03. På stämman deltog 24 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar varav HSB Umeå är en medlem.

### Styrelse

Sune Nilsson	ordförande
Torbjörn Åström	vice ordförande
Britt-Marie Johansson	sekreterare
Thorbjörn Norman	vice sekreterare
Jörgen Andersson	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige

Styrelsesuppleanter har varit Erik Lundquist, Gunvor Hultgren och Maria Hammarberg Larsson, utsedd av HSB Umeås fullmäktige.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden inkl konstituerande möte och ett extrainsatt möte angående budget. Vid 2 av mötena har föreningsvald revisor varit närvarande. Styrelsemötena har präglats av mycket hög närvarofrekvens, god anda och engagemang från såväl ordinarie ledamöter som suppleanter.

### Revisor

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

### Representanter i HSB Umeå fullmäktige

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige var Sune Nilsson med Torbjörn Åström som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Berit Seedorf sammankallande, Anna Seedorf och Ernst Nyberg.

### Studie-, miljö- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör ej utsedd. Föreningens fritidskommitté har bestått av Elisabeth Sandström, Maj Norman, Einy Burström och Thorbjörn Norman.

Fritidskommittén har på sedvanligt förtjänstfullt sätt stått för förtäringen i samband med höst- och vårstädningen och i december månad ordnade man julgröt med skinka och tillbehör i kvartersgården. I samband härmed informerade styrelsen om den nya budgeten för 2012.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 66 medlemslägenheter har under 8 överlåtit.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
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 utförts av HSB Umeå ek för.

Vicevärd i föreningen har varit Gun-Britt Björklund.

## Ekonomi

### Resultat och ställning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning tkr	4 506	4 509	4 530	4 381	4 385
Rörelseresultat tkr	488	1 748	1 777	1 877	1 407
Resultat efter finansiella poster tkr	-741	876	742	353	-133
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	-242	320	319	-76	-83
Balansomslutning tkr	47 120	48 133	48 225	48 056	48 105
Fond för yttre underhåll tkr	3 242	2 686	2 264	1 834	1 884
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0,19	0,19	0	0	0
Driftskostnader kr/m <sup>2</sup> bostadsyta	397	401	361	339	335
Långfristiga skulder per m <sup>2</sup> bostadsyta	6 372	6 450	6 608	6 702	6 798
Genomsnittsränta på lån %	3,62	2,46	2,86	4,32	4,28
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	811	811	811	788	788

~

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

Under året har ombyggnad och underhåll skett

- Samtliga spiskåpor i höghusen och samtliga köksfläktar bytta i låghusen.
- Höghusens fläktmotorer (6 st) har bytts ut mot energisnåla tryckstyrda motorer med utetemperaturkompensering.

Underhåll av ovanstående är finansierat genom nyttjande av yttre underhållsfond och egna medel.

### Aktiviteter

Styrelsen har haft ambitionen att hålla kostnaderna nere utan att pruta på kvalitet och miljöhänsyn, skapa "vi-känsla" i området och göra det attraktivt för såväl de boende som eventuella framtida spekulanter.

### HSB Vind

Brf Pastorn äger 126 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 114 663 kWh vindel.

Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 850 kWh per andel. Utfallet blev 910 kWh per andel (867 kWh år 2010). Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av vindel produktionen var 22,9 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh.

Svensk Energis miljöredovisning för 2011 kommer först till sommaren varför 2010 års siffror redovisas. Elproduktionen 2010 var totalt 109 264 kWh och det innebär en miljöförbättring för bostadsrättsföreningen med 34 943 kg\* i jämförelse med motsvarande mängd genomsnittlig producerad el i Norden.

Utdelningen från HSB Vind blev 165 kronor per andel för 2010 års verksamhet, vilket innebär en intäkt i årets bokslut med 20 790 kronor.

\* Källa: Svensk Energi. Siffrorna avser 2010 års miljöbelastning för genomsnittliga producerad el på den Nordiska elmarknaden den sk residualmixen var 320 gram per kWh.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget för år 2012

I budgeten för 2012 har hänsyn tagits till ökade taxebundna kostnader enligt leverantörernas lämnade uppgifter. Efter avsättning till yttre underhållsfonden enligt den uppdaterade underhållsplanen uppgår resultatet till -43 500 kr.

### Årsavgifter och hyror

Föreningen beslutade höja årsavgifterna med 5% från och med 2012-01-01. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån uppgår då till 852 kr per kvadratmeter. Avsättningen till inre underhållsfond är sänkt till 0,2% av årsavgifterna från och med 2012-07-01.



### Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas:

Kostnadskalkyl har begärts in för eventuell byggnation (beslutas av årsstämma) av ytterligare carportplatser. Eventuellt kommer takpappen att rekonditioneras genom strykning av kall takmassa på carportbyggnaderna.

### Styrelsens övriga kommentarer

Den gångna vintern som var ovanligt snörik har medfört att snöröjningskostnaderna förväntas uppgå till 49 000 kr utöver budget. Kostnaderna för fjärrvärmens ökar med 4%, vatten 12%, HSB-avtalen 2%, för att nämna de största höjda kostnaderna inför 2012. En läcka i en varmvattenledning som färdigställs under december 2011 kommer att medföra en beräknad kostnad av ca 100 000 kr. Skadan ersätts inte av försäkringsbolaget på grund av åldersavdrag. De ökade kostnaderna har inneburit att årsavgifterna för 2012 har tvingats att höjas.

### Förslag till resultatdisposition

Kontoställning yttre fond samt fritt eget kapital före stämmobeslut:

Fond för yttre underhåll	3 242 136
Balanserat resultat	1 340 726
Årets förlust	<u>-740 658</u>
	<b>3 842 204</b>

Styrelsen föreslår följande fördelning av årets förlust och balanserat resultat:

Uttag ur fond för yttre underhåll sker med 498 857 kr, varav 1 044 000 kr är en avsättning enligt underhållsplanen och 1 542 857 kr är ett uttag motsvarande årets kostnad.

Från balanserat resultat disponeras 241 801 kr, vilket ger följande;

Fond för yttre underhåll	2 743 279
Balanserat resultat	<u>1 098 925</u>
	<b>3 842 204</b>

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

*n*

**HSB brf Pastorn i Umeå**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 505 613</b>	<b>4 509 128</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 139 459	-2 160 874
Underhåll	Not 3	-1 542 857	-266 333
Fastighetsskatt		-92 182	-90 532
Avskrivningar	Not 4	-243 220	-243 010
Summa fastighetskostnader		<u>-4 017 718</u>	<u>-2 760 749</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>487 895</b>	<b>1 748 380</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	37 060	3 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 265 613	-875 732
Summa finansiella poster		<u>-1 228 553</u>	<u>-872 563</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-740 658</b>	<b>875 816</b>
<hr/>			
Resultatdisposition enligt styrelsens förslag			
Föreslaget uttag ur yttre underhållsfond	Not 12	498 857	-555 667
Resultat efter föreslagen resultatdisposition		<b>-241 801</b>	<b>320 149</b>

27

**HSB brf Pastorn i Umeå**

<b>Balansräkning</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>44 523 513</u>	<u>44 766 733</u>
		44 523 513	44 766 733
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>892 300</u>	<u>892 300</u>
		892 300	892 300
Summa anläggningstillgångar		<u>45 415 813</u>	<u>45 659 033</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	30 587	45 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>277 611</u>	<u>263 424</u>
		308 198	308 759
Plusgiro och bank		1 393 348	2 163 683
Kassa		<u>2 209</u>	<u>1 371</u>
		1 395 557	2 165 054
Summa omsättningstillgångar		<u>1 703 755</u>	<u>2 473 813</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>47 119 568</u></b>	<b><u>48 132 846</u></b>

7  
↓

**HSB brf Pastorn i Umeå****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

Not 11

7 259 646

7 259 646

Fond för yttre underhåll

Not 12

3 242 136

2 686 469

10 501 7829 946 115*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 340 726

1 020 577

Årets resultat

-740 658875 816

600 068

1 896 393

Summa eget kapital

11 101 85011 842 508**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

34 333 20034 753 668

34 333 200

34 753 668

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

420 468

420 468

Leverantörsskulder

383 967

256 903

Fond för inre underhåll

Not 14

302 081

284 917

Övriga skulder

Not 15

1 331

5 786

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

576 671568 596

1 684 518

1 536 669

Summa skulder

36 017 71836 290 337**Summa eget kapital och skulder****47 119 568****48 132 846****Poster inom linjen**

Uttagna pantbrev i fastighet

62 413 000

62 413 000

*varav ej utnyttjad del*

27 659 332

27 238 864

**Ansvarsförbindelser**

Not 17

471 805

541 805

2  
K





## 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 0,4% 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

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

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>2011-01-01</u> <u>2011-12-31</u>	<u>2010-01-01</u> <u>2010-12-31</u>
<b>Ersättningar till förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	64 660	34 303
Vicevärdsarvode	25 584	24 999
Föreningsvald revisor	6 000	3 000
Andra ersättningar	<u>21 329</u>	<u>62 325</u>
	<b>117 573</b>	<b>124 628</b>
<b>Anställda</b>		
Löner och ersättningar	<b>10 500</b>	<b>15 200</b>
Sociala kostnader	19 454	30 576
Pensionskostnader och förpliktelser	402	585
	<u>19 856</u>	<u>31 161</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>147 929</b></u>	<u><b>170 989</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB brf Pastorn i Umeå**

<b>Noter</b>		<b>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	4 371 480	4 371 480
	Hyror lokaler	25 500	25 200
	Hyror garage, p-platser	172 884	172 884
	Elavgifter	7 800	7 800
	Internetavgifter	0	500
	Intäkter övernattningsrum + p-plats	6 045	1 600
	Övriga avgifter	0	200
	Övriga intäkter	2 040	17 391
	<b>Brutto</b>	<b>4 585 749</b>	<b>4 597 055</b>
	Avsättning till inre fond	-53 901	-53 901
	Hysesbortfall bostäder och lokaler	-8 400	-8 400
	Hysesbortfall garage och p-platser	-17 835	-25 625
	<b>Summa</b>	<b>4 505 613</b>	<b>4 509 128</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	147 929	170 989
	Fastighetsskötsel och lokalvård	271 773	274 687
	Snöröjning, sandning, ventilation, hissar, mm.	166 560	158 079
	Reparationer	137 449	83 761
	Försäkringskostnader	100 942	8 500
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	196 348	304 694
	Uppvärmning	517 367	531 105
	Vatten	116 104	126 026
	Renhållning	74 023	80 508
	Kabel-TV	52 351	50 716
	Internet - datadrift	67 320	67 350
	Övriga avgifter	105 025	102 481
	Förvaltningsarvoden 1)	145 753	136 753
	Övriga driftskostnader	40 516	65 227
		<b>2 139 459</b>	<b>2 160 874</b>
	1) I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 7338 kr (7258 kr) samt administrationsarvode till HSB Umeå med 106288 kr (105112 kr)		
<b>Not 3</b>	<b>Underhåll</b>		
	Ombyggnation ventilation	1 542 857	0
	Energibesiktning	0	44 125
	Ombyggnation bredband	0	42 513
	Putsning sockel	0	17 136
	Ombyggnation lekplats	0	103 945
	Övrigt genomfört planerat periodiskt underhåll	0	58 614
		<b>1 542 857</b>	<b>266 333</b>

**HSB brf Pastorn i Umeå**

<b>Noter</b>		<b>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	233 468	233 258
	Om- och tillbyggnader	8 380	8 380
	Markanläggningar	1 372	1 372
		<b>243 220</b>	<b>243 010</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter från bank	15 587	2 686
	Övriga ränteintäkter	683	483
	Utdelning på aktier och andelar	20 790	0
		<b>37 060</b>	<b>3 169</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 264 218	875 732
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 395	0
		<b>1 265 613</b>	<b>875 732</b>

2



## HSB brf Pastorn i Umeå

Noter	2011-12-31	2010-12-31		
<b>Not 7 Materiella anläggningstillgångar</b>				
<b>Byggnader och mark inklusive ombyggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde	68 358 058	68 358 058		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>68 358 058</b>	<b>68 358 058</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 491 325	-4 248 315		
Årets avskrivningar	-243 220	-243 010		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 734 545	-4 491 325		
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>44 523 513</b>	<b>44 766 733</b>		
varav byggnader	38 631 198	38 873 046		
varav mark	5 869 000	5 869 000		
varav markanläggning	23 315	24 687		
<b>Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark</b>	<b>44 523 513</b>	<b>44 766 733</b>		
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 43225000 kr. Värdeår 1991.				
	<b>Byggnader</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	
F. familjhus/bostäder	34 000 000	8 600 000	42 600 000	
F. familjhus/lokaler	615 000	10 000	625 000	
	34 615 000	8 610 000	43 225 000	
<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	
		892 300	892 300	
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Skattefordringar		30 270	41 991	
Skattekonto		317	118	
Löneförskott		0	3 226	
		<b>30 587</b>	<b>45 335</b>	
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Ränta		0	2 686	
Fastighetsförsäkring		36 165	35 025	
Förutbetalda kostnader		241 446	225 713	
		<b>277 611</b>	<b>263 424</b>	
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Balanserat resultat	Underh.- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 259 646	1 020 577	2 686 469	875 816
Vinstdisp enl. stämmobeslut		320 149	555 667 *	-875 816
Årets resultat				-740 658
Belopp vid årets slut	7 259 646	1 340 726	3 242 136	-740 658

\* Beslutad avsättning 822 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

2

**HSB brf Pastorn i Umeå**

<b>Noter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Not 12 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition</b>		
Belopp vid årets ingång	2 686 469	2 263 551
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	555 667	422 918
Föreslagen överföring enl underhållsplan	1 044 000 *	822 000
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad	-1 542 857	-266 333
<b>Summa</b>	<b>2 743 279</b>	<b>3 242 136</b>
* Föreslagen avsättning 1 044 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.		
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Villkorsändring</b>
Stadshypotek 197437	3,91%	Rörlig ränta
Stadshypotek 198396	3,93%	2018-06-01
Stadshypotek 203927	4,03%	2014-03-01
Stadshypotek 197530	3,45%	2015-04-30
	<b>34 753 668</b>	<b>35 174 136</b>
Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-420 468	-420 468
	<b>34 333 200</b>	<b>34 753 668</b>
Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	32 651 328	
<b>Not 14 Fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	284 917	294 262
Årets avsättning	53 901	53 901
Uttag under året	-36 737	-63 246
Belopp vid årets utgång	<b>302 081</b>	<b>284 917</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Preliminärskatt	960	4 320
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	371	1 466
Mer övriga skulder	0	0
	<b>1 331</b>	<b>5 786</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	86 856	60 251
Övriga upplupna kostnader	130 822	136 555
Förutbetalda hyror och avgifter	358 993	371 790
	<b>576 671</b>	<b>568 596</b>



## HSB brf Pastorn i Umeå

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 17 Föreningsavgäld till HSB Umeå</b>		
Belopp vid årets ingång	541 805	611 805
Årets avgäld	-70 000	-70 000
<b>Summa</b>	<b>471 805</b>	<b>541 805</b>

Umeå, den 18/4 2012

  
Sune Nilsson  
Torbjörn Åström  
Britt-Marie Johansson  
Torbjörn Norman  
Jörgen Andersson

Vår revisionsberättelse har 12-04-23 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Anna Seedorf  
**Pia Andersson**

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Pastorn

Organisationsnummer 716463-7212

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Pastorn för år 2011.

#### *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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 den 31 december 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Pastorn för år 2011.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *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 med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 den 2012-04-23



**Pia Andersson**  
BoRevision AB

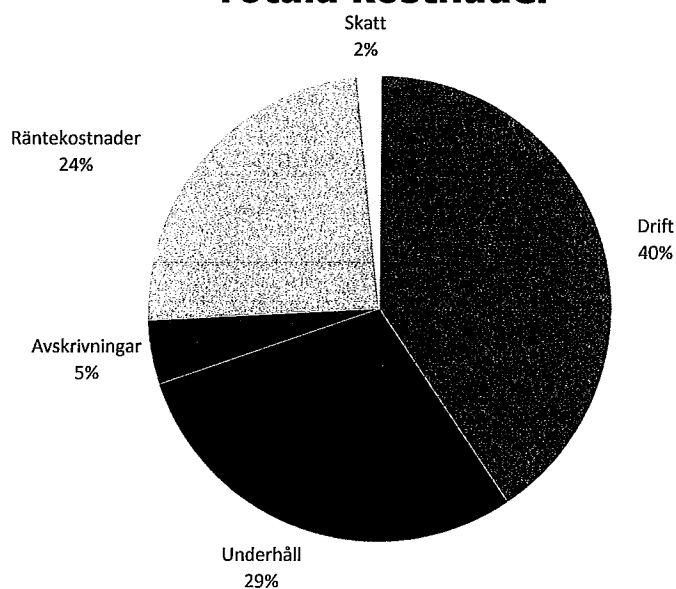
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Seedorf  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

