



# Styrelsen för HSB brf Pastorn i Umeå

Org.nr: 716463-7212

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pastorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

### 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 2012-06-27 och 2012-09-03.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 29 maj. På stämman deltog 36 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar varav HSB Umeå är en medlem.

Extra föreningsstämma avhölls 4 september. På stämman deltog 22 medlemmar. På stämman behandlades frågan om paragraf 13, arvoden.

<b>Styrelse</b>		<b>Vald till årsstämma, år</b>
Sune Nilsson	ordförande	2013
Thorbjörn Norman	vice ordförande	2014
Britt-Marie Johansson	sekreterare	2013
Anna Sundén Larsson	vice sekreterare	2014
Jörgen Andersson	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige	

Styrelsesuppleanter har varit Peter Poopuu och Thorbjörn Åström (avgick 2012-07-04).

I juni 2012 valde Thorbjörn Åström att avgå, liksom Sune Nilsson med omedelbar verkan. Båda av personliga skäl.

Nytt konstituerande möte, 2012-07-04 gav följande ändringar inom styrelsen:

Peter Poopuu	ordförande
Thorbjörn Norman	vice ordförande
Britt-Marie Johansson	sekreterare
Anna Sundén Larsson	vice sekreterare
Jörgen Andersson	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige

Inga suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Under årets gång har det varit 8 övriga träffar med HSB Umeå ek för. och andra intressanter, där det finns protokollförda möten.

2  
AL

**Revisor**

Revisor har varit Anna Seedorf med Berit Seedorf 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 Thorbjörn Norman som suppleant.

**Valberedning**

Valberedningen har varit Ernst Nyberg sammankallande, Vanja Nyberg och Monica Strand.

**Fritidsverksamhet**

Föreningens fritidskommitté har bestått av Maj Norman, Einy Burström, Vanja Nyberg och Thorbjörn Norman.

HSB brf Pastorn har haft vårstädning med bra uppslutning från medlemmarna. Under höststädningen som var välbesökt, arbetades det med mycket trevlig stämning. Dessa dagar bjöds det givetvis på varmkorv och dryck. Även en välbesökt grötkväll med luciafirande genomfördes.

**Lägenheter och lokaler**

Av föreningens 66 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.

<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 skötts av HSB Umeå ek för.

Vicevärd i föreningen har varit Gun-Britt Björklund.

## Ekonomi

### Resultat och ställning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning tkr	4 763	4 506	4 509	4 530	4 381
Rörelseresultat tkr	1 718	488	1 748	1 777	1 877
Resultat efter finansiella poster tkr	454	-741	876	742	353
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	-303	-242	320	319	-76
Balansomslutning tkr	47 641	47 120	48 133	48 225	48 056
Fond för yttre underhåll tkr	2 743	3 242	2 686	2 264	1 834
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0	0,19	0,19	0	0
Driftskostnader kr/m <sup>2</sup> bostadsyta	436	397	401	361	339
Långfristiga skulder per m <sup>2</sup> bostadsyta	6 303	6 372	6 450	6 608	6 702
Genomsnittsränta på lån %	3,71	3,62	2,46	2,86	4,32
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	852	811	811	811	788

### 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 gjorts;

- Belysning har bytts ut till ledbelysning, för att slippa underhåll och spara energi.
- Återställt plattytor med asfalt.
- Monterat motorvärmcentral för 2 bilplatser.
- Bytt snörasskydd och bytt trasiga tegelpannor.

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

Låssystemet har bytts ut till ett taggsystem för allmänna utrymmen. Detta efter de bränder föreningen drabbats av under sommaren 2012 i soprummet. Det nya låssystemet är upptaget som en investering på sammanlagt 495 314 kr och upplagt med en 15-årig avskrivningsplan.

Nya postboxar installerades nere i trapphusen på höghusen, vilket belastar årets resultat med 21 731 kr.

#### Försäkringskador

Föreningen har under sommaren och hösten drabbats av två bränder i sophuset. Kostnaden för att återställa sophuset uppgick till 212 532 kr vilket till största delen täcktes av försäkringen. Föreningen har stått för två självrisker och kostnader för nya sopkärl och skyltar på sammanlagt 30 992 kr.

#### Övriga händelser under året

Under sommaren togs boulebanan bort, och under hösten fälldes ett flertal träd. Det har även rivits mossa och gräsmattor gödslats. Dessa arbeten har främst skötts av medlemmar i styrelsen som fått ett timarvode á 100 kr för att utföra detta. Sammanlagt har 74,5 timmar betalats ut till en kostnad av 9 602 kr inkl. sociala avgifter (1 380 kr för mossrivning/gödsling, 6 045 kr för trädfällning och 2 177 kr för boulebanan).

Ett staket har satts upp mellan en huskropp på Brf Pastorn och en på Riksbyggen Backenhus 2. Totala kostnaden blev 39 312 kr, varav Riksbyggen Backenhus 2 har fått betala hälften.

Ett nytt gästrum på Glädjens Gränd 21 har möblerats upp och gjorts iordning för uthyrning under året. Detta har utförts av medlemmar i föreningen som fått ett timarvode á 100 kr för sin arbetsinsats. Sammanlagt har 25 timmar betalats ut till en kostnad av 2 500 kr inkl. sociala avgifter. Föreningen har även rustat upp det befintliga gästrummet på Glädjens Gränd 11 och köpt nya gardiner mm till kvartersgården. Den sammanlagda kostnaden för möblerna och arvoden för dessa tre lokaler är 25 634 kr.

### **HSB Vind i Umeå Ek för**

HSB brf Pastorn äger 126 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 115 724 kWh vindel.

Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 918 kWh per andel (910 kWh). Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av vindelproduktionen var 23,1 kg CO<sub>2</sub>e (22,9 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Svensk Energis miljöredovisning för 2012 kommer först till sommaren varför 2011 års siffror redovisas. Elproduktionen 2011 var totalt 114 663 kWh och det innebär en miljöförbättring för bostadsrättsföreningen med 33 367 kg\* i jämförelse med motsvarande mängd genomsnittlig producerad el i Norden.

\* Källa Svensk Energi. Siffrorna avser 2011 års miljöbelastning för genomsnittlig producerad el på den Nordiska elmarknaden, den sk residualmixen var 291 (320) gram CO<sub>2</sub>e per kWh.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Budget för år 2013**

I budgeten för 2013 har hänsyn tagits till ökade taxebundna kostnader enligt leverantörernas lämnade uppgifter. Enligt underhållsplanen som uppdaterades i oktober 2012 bör föreningen göra en avsättning till fond för yttre underhåll på 1 090 000 kr. Styrelsen beslutade att sänka den avsättningen till 900 000 kr och gjorde en egen bedömning om att 900 000 kr skulle disponeras för underhåll under 2013 istället för planens 1 306 000 kr. Det budgeterade resultatet uppgår till 79 900 kr efter avsättning till fond för yttre underhåll.

### **Årsavgifter och hyror**

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter från och med 2013-01-01. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån uppgår till 852 kr per kvadratmeter.

### **Framtida underhåll**

Föreningen kommer under 2013 att byta alla blandare i kök, badrum och handfat i lägenheterna. Anbudssumman ligger på ca 400 000 kr.

Det kommer att byggas om i vissa lägenheter, för att säkerställa vattenavstängning i alla lägenheter var för sig.

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

## **Styrelsens övriga kommentarer**

Parkeringsplatser har gjorts om och parkeringstillstånd införts. Detta har resulterat i att föreningen har lediga besöksparkeringar till våra besökare.

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. Det beräknas vara klart med nya avtal under juni 2013, för att börja gälla 2014-01-01 för det tekniska avtalet och från 2015-01-01 för det administrativa avtalet.

## Förslag till resultatdisposition

Kontoställning yttre fond samt fritt eget kapital före stämmobeslut:

Fond för yttre underhåll	2 743 279
Balanserat resultat	1 098 925
Årets vinst	<u>453 720</u>
	<b>4 295 924</b>

Styrelsen föreslår följande fördelning av årets vinst och balanserat resultat:

Överföring till fond för yttre underhåll sker med 757 014 kr, varav 1 072 000 kr är en avsättning enligt underhållsplanen och 314 986 kr är ett uttag motsvarande årets kostnad.

Från balanserat resultat disponeras 303 294 kr, vilket ger följande;

Fond för yttre underhåll	3 500 293
Balanserat resultat	<u>795 631</u>
	<b>4 295 924</b>

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

17  
22

**HSB brf Pastorn i Umeå**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 762 581</b>	<b>4 505 613</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 346 990	-2 139 459
Underhåll	Not 3	-314 986	-1 542 857
Fastighetsskatt		-96 340	-92 182
Avskrivningar	Not 4	-286 689	-243 220
Summa fastighetskostnader		<u>-3 045 005</u>	<u>-4 017 718</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 717 576</b>	<b>487 895</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 931	37 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 283 787</u>	<u>-1 265 613</u>
Summa finansiella poster		-1 263 856	-1 228 553
<b>Årets resultat</b>		<b>453 720</b>	<b>-740 658</b>
<hr/>			
Resultatdisposition enligt styrelsens förslag			
Föreslagen överföring till yttre underhållsfond	Not 12	-757 014	498 857
Resultat efter föreslagen resultatdisposition		<b>-303 294</b>	<b>-241 802</b>

A 2

**HSB brf Pastorn i Umeå**

<b>Balansräkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>44 732 138</u>	<u>44 523 513</u>
		44 732 138	44 523 513
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>892 300</u>	<u>892 300</u>
		892 300	892 300
Summa anläggningstillgångar		<u>45 624 438</u>	<u>45 415 813</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		26 027	0
Övriga fordringar	Not 9	26 616	30 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>478 006</u>	<u>277 611</u>
		530 649	308 198
Kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Plusgiro och bankkonto Nordea		984 823	1 393 302
Bankkonto Handelsbanken		46	46
Kassa		<u>800</u>	<u>2 209</u>
		985 669	1 395 557
Summa omsättningstillgångar		<u>2 016 317</u>	<u>1 703 755</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>47 640 755</u></b>	<b><u>47 119 568</u></b>



**HSB brf Pastorn i Umeå****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

<i>Bundet eget kapital</i>	Not 11		
Insatser		7 259 646	7 259 646
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 743 279	3 242 136
		<u>10 002 925</u>	<u>10 501 782</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 098 925	1 340 726
Årets resultat		453 720	-740 658
		<u>1 552 645</u>	<u>600 068</u>
Summa eget kapital		<u>11 555 570</u>	<u>11 101 850</u>

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	33 962 304	34 333 200
		<u>33 962 304</u>	<u>34 333 200</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	387 420	420 468
Leverantörsskulder		602 295	383 967
Fond för inre underhåll	Not 14	295 988	302 081
Övriga skulder	Not 15	2 157	1 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	835 022	576 671
		<u>2 122 881</u>	<u>1 684 518</u>

Summa skulder		<u>36 085 185</u>	<u>36 017 718</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

**Summa eget kapital och skulder****47 640 755****47 119 568****Poster inom linjen**

Uttagna pantbrev i fastighet		62 413 000	62 413 000
<i>varav ej utnyttjad del</i>		28 063 276	27 659 332

**Ansvarsförbindelser**

	Not 17	401 805	471 805
--	--------	---------	---------

AC



## 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

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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>2012-01-01</u> <u>2012-12-31</u>	<u>2011-01-01</u> <u>2011-12-31</u>
<b>Ersättningar till förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	67 875	64 660
Vicevärdsarvode	27 000	25 584
Föreningsvald revisor	3 500	6 000
Andra ersättningar	30 705	21 329
	<b>129 080</b>	<b>117 573</b>
<b>Anställda</b>		
Löner och ersättningar	<b>16 450</b>	<b>10 500</b>
Sociala kostnader	27 306	19 454
Pensionskostnader och förpliktelser	450	402
	<b>27 756</b>	<b>19 856</b>
<b>Totalt</b>	<b>173 286</b>	<b>147 929</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

al



## HSB brf Pastorn i Umeå

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	4 589 928	4 371 480
	Hyror lokaler	17 400	25 500
	Hyror garage, p-platser	179 962	172 884
	Elavgifter	7 800	7 800
	Intäkter övernattningsrum	5 800	5 270
	Intäkter p-plats	1 635	775
	Intäkter solarium	1 020	2 040
	Övriga intäkter	684	0
	<b>Brutto</b>	<b>4 804 229</b>	<b>4 585 749</b>
	Avsättning till inre fond	-27 587	-53 901
	Hysesbortfall bostäder och lokaler	0	-8 400
	Hysesbortfall garage och p-platser	-14 061	-17 835
	<b>Summa</b>	<b>4 762 581</b>	<b>4 505 613</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	173 286	147 929
	Fastighetsskötsel och lokalvård	247 880	271 773
	Snöröjning, sandning, ventilation, hissar, mm.	228 122	166 560
	Reparationer	226 764	137 449
	Försäkringsskador inkl ersättningar	30 992	100 942
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	192 874	196 348
	Uppvärmning	555 117	517 367
	Vatten	150 102	116 104
	Renhållning	83 395	74 023
	Kabel-TV	53 332	52 351
	Internet - datadrift	67 483	67 320
	Övriga avgifter	106 165	105 025
	Förvaltningsarvoden 1)	154 964	145 753
	Övriga driftskostnader	76 513	40 516
		<b>2 346 990</b>	<b>2 139 459</b>
	1) I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 7625 kr (7338 kr) samt administrationsarvode till HSB Umeå med 109796 kr (106288 kr)		
<b>Not 3</b>	<b>Underhåll</b>		
	Ny belysning	253 890	0
	Takarbeten	32 438	0
	Asfaltering	21 404	0
	Motorvärmarruttag	7 254	0
	Ombyggnation ventilation	0	1 542 857
	Övrigt genomfört planerat periodiskt underhåll	0	0
		<b>314 986</b>	<b>1 542 857</b>

**HSB brf Pastorn i Umeå**

<b>Noter</b>		<b>2012-01-01</b>	<b>2011-01-01</b>
		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	243 917	233 468
	Om- och tillbyggnader	41 401	8 380
	Markanläggningar	1 371	1 372
		<b>286 689</b>	<b>243 220</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter från bank	10 829	15 587
	Övriga ränteintäkter	9 102	683
	Utdelning på aktier och andelar	0	20 790
		<b>19 931</b>	<b>37 060</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 283 378	1 264 218
	Räntekostnader kortfristiga skulder	409	1 395
		<b>1 283 787</b>	<b>1 265 613</b>



## HSB brf Pastorn i Umeå

Noter	2012-12-31	2011-12-31	
<b>Not 7 Materiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Byggnader och mark inklusive ombyggnader</b>			
Ingående anskaffningsvärde	68 358 058	68 358 058	
Årets investeringar	495 314	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>68 853 372</b>	<b>68 358 058</b>	
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 734 545	-4 491 325	
Årets avskrivningar	-286 689	-243 220	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 021 234	-4 734 545	
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>44 732 138</b>	<b>44 523 513</b>	
varav byggnader	38 841 194	38 631 198	
varav mark	5 869 000	5 869 000	
varav markanläggning	21 944	23 315	
<b>Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark</b>	<b>44 732 138</b>	<b>44 523 513</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
	<b>34 615 000</b>	<b>8 610 000</b>	<b>43 225 000</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	26 112	30 270	
Skattekonto	504	317	
	<b>26 616</b>	<b>30 587</b>	
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Ränta	15 951	0	
Fastighetsförsäkring	37 109	36 165	
Förutbetalda kostnader	424 946	241 446	
	<b>478 006</b>	<b>277 611</b>	

2



## HSB brf Pastorn i Umeå

**Noter** **2012-12-31**      **2011-12-31**

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Balanserat resultat	Underh.- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 259 646	1 340 726	3 242 136	-740 658
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-241 801	-498 857 *	740 658
Årets resultat				453 720
Belopp vid årets slut	7 259 646	1 098 925	2 743 279	453 720

\* Beslutad avsättning 1 044 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

**Not 12 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition**

Belopp vid årets ingång			3 242 136	2 686 469
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut			-498 857	555 667
Föreslagen överföring enl underhållsplan			1 072 000 *	1 044 000
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad			-314 986	-1 542 857
<b>Summa</b>			<b>3 500 293</b>	<b>2 743 279</b>

\* Föreslagen avsättning 1 072 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek 198396	3,93%	2018-06-01	8 775 000	8 865 000
Stadshypotek 210740	3,01%	2014-04-30	5 799 724	0
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
Stadshypotek 197437		Lånet löst	0	6 113 668
			<b>34 349 724</b>	<b>34 753 668</b>

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-387 420	-420 468
	<u>33 962 304</u>	<u>34 333 200</u>

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år 32 412 624

**Not 14 Fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	302 081	284 917
Årets avsättning	27 587	53 901
Uttag under året	-33 681	-36 737
Belopp vid årets utgång	<b>295 988</b>	<b>302 081</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Preliminärskatt	1 737	960
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	420	371
	<b>2 157</b>	<b>1 331</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	72 536	86 856
Övriga upplupna kostnader	404 035	130 822
Förutbetalda hyror och avgifter	358 451	358 993
	<b>835 022</b>	<b>576 671</b>

~  
AL



## HSB brf Pastorn i Umeå

## Noter

2012-12-31

2011-12-31

## Not 17 Föreningsavgäld till HSB Umeå

Belopp vid årets ingång

471 805

541 805

Årets avgäld

-70 000-70 000

Summa

**401 805****471 805**

Umeå, den 16 / 4 2013

Peter Poopuu

Torbjörn Norman

Britt-Marie Johansson

Anna Larsson Sundén

Jörgen Andersson

Vår revisionsberättelse har 13\_04\_24 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anna Seedorf

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av stämman vald revisor

AC

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pastorn i Umeå, org.nr. 716463-7212

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pastorn för år 2012.

#### 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.

#### Revisorns 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 den 31 december 2012 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 för år 2012.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

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

#### Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi göra stämman uppmärksam på att revisionen har uppmärksammat brister i styrelsens hantering av anbud och kostnadsuppföljning samt dokumentation av detta. Vi har även noterat att det råder oklarhet kring styrelsens arvodeshantering. PM angående detta har skickats till styrelsen.

Umeå den 27, 14 2013



Anna Seedorf

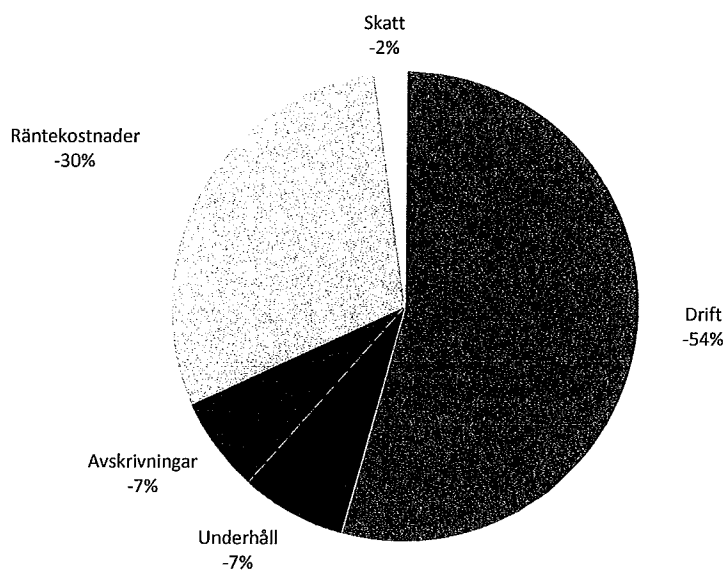
Av föreningen vald  
revisor



BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

