



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Pastorn i Umeå
716463-7212

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Pastorn i Umeå, 716463-7212 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1991 på fastigheten Ringaren 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Glädjens gränd 1-55 (udda nr) i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder (bostadsrätt)	66	5 388
Kvarterslokal	1	109
Lokaler (hyresrätt)	2	24

På föreningens fastigheter finns 59 parkeringsplatser.

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

År 2019:

- Installation av motorstyrning av rökluckor i höghusens entréplan för brandgasventilation i trapphusen.
- Uppgradering och reparationer i det elektroniska låssystemet.
- Lagning av skadat takrote i carport.
- Besiktning och underhåll av låghusens tegeltak.

År 2018:

- Obligatorisk ventilationskontroll
- Rensning av ventilationssystemets frånlyftskanaler i tre höghus.
- Byte till ledbelysning i carportarna.

År 2017:

- Byte av värmekulvert på grund av omfattande läckage
- Nedtagning av popplar och uppförande av staket vid parkeringen.
- Nyplantering av häckar
- Uppfräschning trapphus i höghusen
- Byte av trasig L2 switch för driftsäkert internet
- Våtrumsbesiktning i samtliga lägenheter

År 2016:

- Besiktning och underhåll av tak och snöras skydd samt byte av tegelpannor i låghus.
- Besiktning och underhåll av tak i höghus.
- Byte av samtliga fiberomvandlare och byte av trasig L2 switch.
- Nya torkskåp i tvättstugorna.
- Besiktning av rökgångar i höghusen.

AMC
wmm

År 2015:

- Anläggning av 4 dagvattenmagasin i anslutning till stuprörsledningar på höghusen för att förhindra vattensamling vid grunden.
- Rensning av frånluftskanaler i låghus.
- Nödtelefoner installerade i hissar.
- Besiktning av fasad på höghus.
- Besiktning av balkonger.
- Obligatorisk ventilationskontroll.
- Plattsättning av grusgångar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av samtliga switchar och nya komponenter till konvertrar för snabbare och driftsäkert internet.
- Byte av stamventiler, termostater och nya ventiler till handdukstorkar i hög- och låghus.
- Besiktning av höghusens fasader, balkonger, hängrännor och stuprör.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2020-06-27. Då konstaterades att putsen på delar av höghusen är skadad. Färgen flagnar på hängrännor och stuprör, kvartersgårdens tak och låghusens socklar. Takrote i carport är fuktskadat.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Behandling av alg tillväxt
- Lagnings av puts och frostsprängt tegel samt fogar på delar av höghusen.
- Byte av låssystem till lägenheterna.
- Takåtgärder i carportar.
- Byte av balkongbrädor i låghusen.

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

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

Den för år 2021 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter från och med 2021-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 1 037 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Vanja Nyberg	ordförande
Stefan Lindholm	vice ordförande
Hampus Holmström	sekreterare
Jörgen Björk	vice sekreterare
Erik Selander	HSB ledamot

Suppleanter

Marcus Johansson
Anna Nordensson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Vanja Nyberg, Stefan Lindholm, Hampus Holmström och Anna Nordensson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Vanja Nyberg, Stefan Lindholm, Hampus Holmström och extern firmatecknare Thorbjörn Norman, två i förening.

Revisor har varit Berit Seedorf vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Berit Seedorf (sammankallande) och Andrea Udd.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Stefan Lindholm samt Vanja Nyberg som suppleant.

För trivselkommittén har Maj Norman, Erika Olovsson, Henrik Nordensson och Thorbjörn Norman ansvarat. Förutom skötsel av grönområden och planteringar har de utfört enklare reparationsarbeten utomhus, samt ordnat med förtäring vid städdag.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-08. På stämman deltog 16 medlemmar.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Umedalens intresseförening
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Pastorn äger 126 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 121 946 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 967 kWh per andel (931 kWh). HSB Vinds elpris under 2020 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2019 och gällde som pris för 2020. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 24,4 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 41 193 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 121 946 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2019 var 338 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 83 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 83. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

AMC
2020

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 968	4 975	4 983	4 966	4 970
Resultat efter fin.poster i tkr	1 383	1 582	1 412	-2 132	957
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	878	878	878	878	878
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	409	393	402	401	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 268	5 388	5 507	5 627	-
Genomsnittlig ränta lån i %	0,97	0,98	1,35	2,34	2,27
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 210	1 074	902	727	-
Soliditet i %*	36,5	34,2	31,3	28,6	31,7
Sparande, kr/m2 totalyta**	398	415	380	316	-

* Soliditet = Eget kapital/totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2017. 2017 års nyckeltal har räknats om men 2016 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 086 174 kr. Under året har föreningen amorterat 660 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 259 646	5 928 331	1 167 158	1 581 951
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-08			1 581 950	-1 581 951
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-285 994	285 994	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		1 037 000	-1 037 000	
Årets resultat				1 382 685
Vid årets slut	7 259 646	6 679 337	1 998 102	1 382 685

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 998 102
Årets resultat	1 382 685
Totalt att disponera	3 380 787

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 380 787**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 968 285	4 974 754
Övriga rörelseintäkter	3	20	71
Summa rörelseintäkter		4 968 305	4 974 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 543 648	-2 350 045
Övriga externa kostnader	5	-52 915	-49 183
Personalkostnader	6	-181 692	-175 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-529 231	-529 231
Summa rörelsekostnader		-3 307 485	-3 104 090
Rörelseresultat		1 660 820	1 870 735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 716	5 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-286 851	-294 461
Summa finansiella poster		-278 135	-288 784
Resultat efter finansiella poster		1 382 685	1 581 951
Resultat före skatt		1 382 685	1 581 951
Årets resultat	10	1 382 685	1 581 951

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,20	40 716 755	41 245 986
		<u>40 716 755</u>	<u>41 245 986</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	892 300	892 300
		<u>892 300</u>	<u>892 300</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 609 055</u>	<u>42 138 286</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	27 877	29 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	131 540	136 627
		<u>159 417</u>	<u>165 627</u>
<i>Kassa och bank</i>		5 708 282	4 336 270
Summa omsättningstillgångar		<u>5 867 699</u>	<u>4 501 897</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 476 754</u>	<u>46 640 183</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 259 646	7 259 646
Yttre underhållsfond	15	6 679 337	5 928 331
		<u>13 938 983</u>	<u>13 187 977</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 998 102	1 167 158
Årets resultat		1 382 685	1 581 951
		<u>3 380 787</u>	<u>2 749 109</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		17 319 770	15 937 086
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	24 745 000	3 821 174
		<u>24 745 000</u>	<u>3 821 174</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	4 341 174	25 925 000
Leverantörsskulder		247 126	142 153
Övriga skulder	18	232 280	249 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	591 404	564 834
		<u>5 411 984</u>	<u>26 881 923</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 476 754	46 640 183

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 0,8% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

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 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 238 593 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	4 732 344	4 732 344
Hysesintäkter	224 990	220 295
Intäkter el	7 800	7 800
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 180	11 345
Intäkter gemensamhetsutrymmen	7 150	12 170
	4 977 464	4 983 954
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-9 179	-9 179
Rabatter/Avdrag	-	-21
	4 968 285	4 974 754

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	20	71
	20	71

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	424 026	411 611
Snöröjning och halkbekämpning	173 729	95 381
Reparationer	155 002	162 548
Periodiskt underhåll	285 994	179 250
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	200 032	197 951
Uppvärmning	521 910	527 726
Vatten	212 565	202 604
Renhållning	101 153	102 931
Förvaltningskostnader	162 785	162 464
Försäkringar	73 979	70 963
Fastighetsskatt/avgift	96 884	93 452
Kommunikation och media		
Datakommunikation	60 734	45 051
Kabel-TV	62 854	61 348
Övriga driftskostnader	12 001	36 765
	2 543 648	2 350 045

Specificering periodiskt underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer, byte ventiler och it-installation	285 994	179 250
	285 994	179 250

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och -inventarier	16 904	10 977
Telefon och porto mm	3 667	3 313
Riskkostnader	5 114	4 062
Bolagsverket, gåvor	1 332	1 099
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	25 898	29 732
	52 915	49 183

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Thorbjörn Norman		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut*	97 302	81 445
Vicevärd	42 075	39 348
Bilersättningar	3 996	3 996
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 700	3 600
Sociala kostnader förtroendevalda	28 114	34 635
	<u>175 187</u>	<u>163 024</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	700	3 300
Sociala kostnader	301	3 802
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	5 304	5 306
	<u>181 692</u>	<u>175 632</u>

*= I posten ingår även timlön för fastighetsskötsel

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	527 859	527 859
Markinventarier	1 372	1 372
	<u>529 231</u>	<u>529 231</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter SBAB	8 224	5 354
Övriga ränteintäkter	492	323
	<u>8 716</u>	<u>5 677</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	286 746	294 461
Övriga finansiella kostnader	105	-
	<u>286 851</u>	<u>294 461</u>

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	1 382 685	1 581 951
Reservering till yttre underhållsfond	-1 037 000	-1 128 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	285 994	179 250
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	631 679	633 201

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

enil

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	62 984 372	62 984 372
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	62 984 372	62 984 372
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-19 100 000	-19 100 000
	-19 100 000	-19 100 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 507 386	-7 978 155
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-529 231	-529 231
Summa ackumulerade avskrivningar	-9 036 617	-8 507 386
Bokfört värde byggnader	34 847 755	35 376 986
Bokfört värde mark	5 869 000	5 869 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	40 716 755	41 245 986
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1991):	48 220 000	48 220 000
Taxeringsvärde mark:	13 437 000	13 437 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	891 800	891 800
	892 300	892 300

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefodran	25 568	29 000
Skattekonto	2 309	-
	27 877	29 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	55 917	62 648
Fastighetsförsäkring	75 623	73 979
	131 540	136 627

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	5 928 331	4 979 581
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	1 037 000	1 128 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-285 994	-179 250
Fondbehållning vid årets slut	6 679 337	5 928 331

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek 7598980	2024-03-01	0,88	8 920 000	8 145 000
Stadshypotek, 7598980	2022-04-30	0,97	8 290 000	9 080 000
Stadshypotek, 7598980	2023-03-01	0,88	8 055 000	8 560 000
Stadshypotek, 7598980	2021-04-30	1,14	3 821 174	3 961 174
Totala skulder på bokslutsdagen			29 086 174	29 746 174
Nästa års amortering			-660 000	-660 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 640 000	-2 640 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			25 786 174	26 446 174
Totala skulder på bokslutsdagen			29 086 174	29 746 174
Avgår kortfristig del			-4 341 174	-25 925 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			24 745 000	3 821 174

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	660 000	660 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 681 174	25 265 000
	4 341 174	25 925 000

Not 18 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Inre fond	230 329	235 942
Personalens källskatt	1 455	1 447
Upplupna arbetsgivaravgifter	496	1 296
Skattekonto	-	11 251
	232 280	249 936

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	26 409	31 175
Avtalsplacerade betalningar	215	215
Förutbetalda avgifter/hyror	446 607	427 391
Borevision	9 500	9 450
El	29 245	27 495
Fjärrvärme	63 132	65 122
Snöröjning	16 296	3 863
Övrigt	-	123
	591 404	564 834

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	40 096 000	40 096 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	40 096 000	40 096 000

Eventalförpliktelser

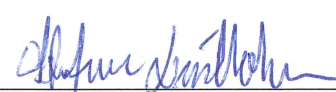
Inga

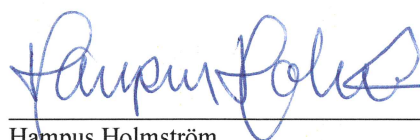
Inga

Underskrifter

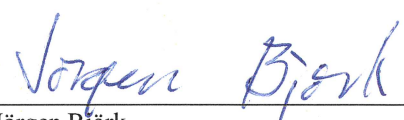
Umeå 2021-04-27


Vanja Nyberg

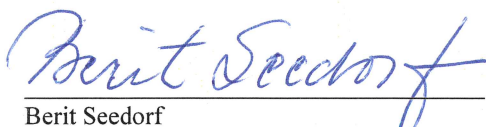

Stefan Lindholm

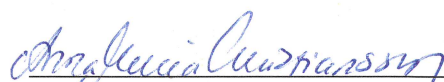

Hampus Holmström


Erik Selander


Jörgen Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30


Berit Seedorf
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Pastorn, org.nr. 7164637212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Pastorn för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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

am

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 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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.

Umeå den 27/4 2021

30/4 2021

Anna Maria Christiansson

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Berit Seedorf

Berit Seedorf

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning. När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.