



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Pastorn i Umeå
716463-7212

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Pastorn i Umeå, 716463-7212 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 inkomstkattelagen (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;

Å 2023

- Installation av 10 stycken elbilsaddare

Å 2020:

- 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.

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 snörasskydd 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.

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 brädor på låghusens balkonger

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-05-03. Då konstaterades:

- Snöröjningsskador
- Skada på takläkt

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byta elektronik till hissarna i föreningen
- Målning av trapphus i höghusen

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 913 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2024 upprättade budgeten beslutade föreningen en höjning med 8% av årsavgifterna från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 1098000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

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

Styrelsen sammansättning:

Patrik Andersson
Camilla Tellhammar
Anna Nordensson
Hampus Holmström
Jörgen Björk
Erik Selander

ordförande
vice ordförande
ledamot
sekreterare
vice sekreterare
HSB ledamot

Suppleanter
Susanne Lundqvist
Nils Jernelius

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Patrik Andersson, Anna Nordensson, Jörgen Björk samt Nils Jernelius

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Patrik Andersson, Camilla Tellhammar, Hampus Holmström och extern firmatecknare Thorbjörn Norman, två i förening.

Revisor har varit Marcus Johansson samt Vanja Nyberg som suppleant, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Vanja Nyberg (sammankallande) samt Marcus Johansson och Britt-Marie Johansson.

Föreningens fullmäktige representant är Patrik Andersson.

Trivselkommittén har med Henrik Nordenson, Charlotte Kvarnström, Charlotte Hellström och Ranu Strandberg ansvarat för:

- Förtäring vid städdag
- Julfika
- Fika vid föreningsstämma samt extra stämma
- Plantering av växter i föreningen
- Surströmingsskiva

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-22. På stämman deltog 18 medlemmar.

Inkomna motioner:

- Cykelförrädsstädning. Bifall
- Sätta staket vid lekplatsen. Bifall

På stämman togs ett första beslut gällande HSBs normalstadgar 2023.

Extra stämma avhölls 2023-09-27. På stämman deltog 14 medlemmar.

På stämman togs ett andra beslut gällande HSBs normalstadgar 2023.

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

Umedalens intresseförening
Tele 2
HSB Norr
HSB Norr
Umeå Energi
Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Pastorn äger 126 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 103674 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget.

Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 20,7 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 48499 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 103674 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2022 var 468 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 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 83 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 85. 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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	5 179	4 967	4 975	4 968	4 975
Resultat efter fin.poster i tkr	-77	12 064	1 360	1 383	1 582
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	913	878	878	878	878
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	94				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	508	442	432	409	393
Energikostnad, kr/m2 totalyta	193				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 910	5 029	5 149	5 268	5 388
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	5 031				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	1,2	0,9	1	1
Räntekänslighet i %	5,5				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	926	937	1 379	1 210	1 074
Soliditet i %	52	50,2	38,8	36,5	34,2
Sparande, kr/m2 totalyta	292	366	381	398	415

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 202x justerades nyckeltalet med ...

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 106 174 kr. Under året har föreningen amorterat 660 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 259 646	5 172 768	6 247 443	12 064 493
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			12 064 492	-12 064 493
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 156 721	1 156 721	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		1 098 000	-1 098 001	
Årets resultat				-76 552
Vid årets slut	7 259 646	5 114 047	18 370 655	-76 552

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror främst på det förändrade ränteläget samt att föreningen haft kostnader för underhållsåtgärder. Föreningen kommer att höja sina årsavgifter med 8 % under 2024 för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen visar ett negativt kassaflöde för 2023. Detta beror också på det förändrade ränteläget för föreningens lån samt generella kostnadsökningar för de löpande utgifterna.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	18 370 656
Årets resultat	-76 552
Totalt att disponera	18 294 104

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	18 294 104
-------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 178 493	4 966 979
Övriga rörelseintäkter	3	735	18 256
Summa rörelseintäkter		5 179 228	4 985 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 959 605	-5 963 125
Övriga externa kostnader	5	-85 145	-62 823
Personalkostnader	6	-179 543	-202 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,21	-529 230	13 763 910
Summa rörelsekostnader		-4 753 523	7 535 660
Rörelseresultat		425 705	12 520 895
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-	-158 508
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	81 181	29 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-583 438	-327 601
Summa finansiella poster		-502 257	-456 402
Resultat efter finansiella poster		-76 552	12 064 493
Resultat före skatt		-76 552	12 064 493
Årets resultat	10	-76 552	12 064 493

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,20,21	53 641 100	53 951 436
		53 641 100	53 951 436
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	733 792	733 792
		733 792	733 792
Summa anläggningstillgångar		54 374 892	54 685 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		245	5 024
Övriga fordringar	13	71 691	21 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	129 857	121 080
		201 793	147 700
<i>Kassa och bank</i>		4 447 256	6 389 693
Summa omsättningstillgångar		4 649 049	6 537 393
SUMMA TILLGÅNGAR		59 023 941	61 222 621

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital****Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		7 259 646	7 259 646
Yttre underhållsfond	15	5 114 047	5 172 768
		<u>12 373 693</u>	<u>12 432 414</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		18 370 656	6 247 443
Årets resultat		-76 552	12 064 493
		<u>18 294 104</u>	<u>18 311 936</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

30 667 797	30 744 350
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16,20	18 166 174	19 321 174
		<u>18 166 174</u>	<u>19 321 174</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	8 940 000	8 445 000
Leverantörsskulder		283 666	1 743 978
Övriga skulder	18	214 902	218 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	751 402	749 125
		<u>10 189 970</u>	<u>11 157 097</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 023 941	61 222 621
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	425 705	12 520 896
Avskrivningar	529 230	529 230
Återföring av nedskrivningar	-	-14 293 140
	954 935	-1 243 014
Erhållen ränta	81 181	29 707
Erlagd ränta	-561 771	-327 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	474 345	-1 540 909
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-54 094	-8 355
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 483 795	1 658 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 063 544	108 760
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-218 894	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218 894	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-660 000	-660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 000	-660 000
Årets kassaflöde	-1 942 438	-551 240
Likvida medel vid årets början	6 389 694	6 940 933
Likvida medel vid årets slut	4 447 256	6 389 693
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	4 447 256	6 389 693
	4 447 256	6 389 693

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 slutförfalldatum 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 1 589 kr/lgh för 2023, 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 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 20,6 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in-

och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	4 921 488	4 732 344
Hysesintäkter	239 687	217 388
Intäkter el	7 800	7 800
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 547	7 226
Intäkter gemensamhetsutrymmen	9 150	11 400
	5 187 672	4 976 158
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-9 179	-9 179
	5 178 493	4 966 979

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, vatten, bredband samt kabel-tv

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	735	18 256
	735	18 256

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	464 195	469 139
Snöröjning och halkbekämpning	317 885	268 206
Reparationer	266 886	101 184
Periodiskt underhåll	1 156 721	3 522 027
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	259 802	260 412
Uppvärmning	545 957	507 970
Vatten	262 174	247 293
Renhållning	131 729	109 385
Förvaltningskostnader	229 084	180 764
Försäkringar	89 287	82 642
Fastighetsskatt/avgift	107 814	103 194
Kommunikation och media		
Datakommunikation	60 476	45 341
Kabel-TV	67 596	65 567
	3 959 606	5 963 124

Specificering periodiskt underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, ny tvättmaskin	57 001	
Utfört underhåll installationer, spolfilmning, ventilation	620 304	3 386 384
Utfört underhåll huskropp utvändigt, byte panel	410 000	115 018
Utfört underhåll mark, lekhus	69 416	
Utfört underhåll garage och parkering; nya parkeringslinjer		20 625
	1 156 721	3 522 027

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	7 074	10 954
Telefon och porto mm	5 225	3 366
Kundförluster	120	
Risk- och bankkostnader	30 992	9 536
Bolagsverket, gåvor	5 095	2 668
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	36 639	36 299
	85 145	62 823

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	87 071	101 227
Vicevärd	49 188	50 196
Bilersättningar	4 164	4 080
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	3 900
Löner och övriga ersättningar		2 500
Pensionskostnader	288	200
Övriga personalkostnader	2 717	3 233
Sociala kostnader	32 115	36 966
	179 543	202 302

Medelantal anställda

Vicevärd har varit Thorbjörn Norman

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	527 859	527 859
Markinventarier	1 371	1 371
Återföring nedskrivning	-	-14 293 140
	529 230	-13 763 910

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter SBAB	80 730	29 602
Övriga ränteintäkter	451	105
	81 181	29 707

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	583 390	327 290
Övriga finansiella kostnader	48	311
	583 438	327 601

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-76 552	12 064 493
Reservering till yttre underhållsfond	-1 098 000	-1 083 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 156 720	3 522 028
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-17 832	14 503 521

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

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	62 984 372	62 984 372
-Årets anskaffningar, laddboxar	218 894	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	63 203 266	62 984 372
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Vid årets början		-19 100 000
Återförda nedskrivningar		14 293 140
Omklassificering		4 806 860
		-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 901 936	-9 565 847
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-529 230	-529 230
Omklassificering		-4 806 859
Summa ackumulerade avskrivningar	-15 431 166	-14 901 936
Bokfört värde byggnader	47 772 100	48 082 436
Bokfört värde mark	5 868 999	5 869 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	53 641 099	53 951 436
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1991):	59 263 000	59 263 000
Taxeringsvärde mark:	14 831 000	14 831 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	733 292	733 292
	733 792	733 792

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	547 230	
Skattefodran	14 094	19 258
Skattekonto	-489 633	2 338
	71 691	21 596

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	32 386	31 793
Fastighetsförsäkring	97 471	89 287
	129 857	121 080

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	5 172 768	7 611 795
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	1 098 000	1 083 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 156 721	-3 522 027
Fondbehållning vid årets slut	5 114 047	5 172 768

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 244384	2024-03-01	0,88	8 440 000	8 600 000
Stadshypotek, 251588	2026-04-30	2,46	7 480 000	7 750 000
Stadshypotek, 254193	2027-03-01	4,36	7 785 000	7 875 000
Stadshypotek, 247887	2025-04-30	0,74	3 401 174	3 541 174
Totala skulder på bokslutsdagen			27 106 174	27 766 174
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			23 806 174	24 466 174
Totala skulder på bokslutsdagen			27 106 174	27 766 174
Avgår kortfristig del			-8 940 000	-8 445 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			18 166 174	19 321 174

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	660 000	660 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 280 000	7 785 000
	8 940 000	8 445 000

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Inre fond	212 429	216 720
Personalens källskatt	1 396	1 517
Upplupna arbetsgivaravgifter	476	517
Övriga kortfristiga skulder	601	240
	214 902	218 994

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	54 004	32 337
Avtalsplacerade betalningar	-	12 148
Förutbetalda avgifter/hyror	466 599	437 956
Borevision	15 000	10 476
El	71 286	95 632
Fjärrvärme	77 122	67 749
Vatten	22 828	20 285
Renhållning	11 070	9 634
Snöröjning	33 493	62 908
	751 402	749 125

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
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

Eventualförpliktelser*Inga**Inga***Not 21 Exceptionella intäkter/kostnader**

	2023-12-31	2022-12-31
Återföring nedskrivning		14 293 140

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Patrik Andersson

Hampus Holmström

Anna Nordensson

Jörgen Björk

Camilla Tellhammar

Erik Selander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Marcus Johansson
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

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, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Pastorn i Umeå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Pastorn i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcus Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Pastorn i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:23:57



ERIK SELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:16:47



ANNA NORDENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:29:14



HAMPUS HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:30:16



JÖRGEN BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:14:22



CAMILLA TELLHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:33:50



MARCUS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 16:24:55



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 15:20:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Pastorn i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 16:26:17



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 15:20:06



HSB – där möjligheterna bor