



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Utsikten 2 i Umeå**  
769627-1175

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Utsikten 2 i Umeå, 769627-1175 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättföreningens hus byggdes 2015 på fastigheten Veden 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sandåkersgatan 2-8 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
Bostäder	60	3 526
Garage		1 114
		<hr/>
		4 640

På föreningens fastigheter finns 49 parkeringsplatser och 4 gästparkeringar.

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

2021 Rep. och installation avrinningsystem i garage    2022 Avrinning övre plan garage  
2021 Installerat laddstolpar i gemensamt garage

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll och investeringar:  
- Underhåll/ rengöring kring ventilation för OVK

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen genomförs löpande under året. I samband med fastighetsbesiktningen konstaterades:

- Växter som togs bort av HSB sommaren 2021 ännu inte återställt.
- Att muren mot rondellen nu har återställts av kommunen samt att skador i samband med snöskottning är återställt av utföraren.

Styrelsen uppdaterade senast sin underhållsplan 2022-06-09. De närmsta åren planerar styrelsen att byta ut sanden på lekplatsen. Detta ska ske under 2024.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 826 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2024-01-01 med 10 %. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 908 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. .

Årets avsättning till underhållsfond 433000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsens sammansättning:

Curt Söderström	ordförande
Patrik Andersson	vice ordförande
Maria Lundström	sekreterare
Lotta Silfver	ledamot
Luigi Nuzzaci	ledamot
Linda Östman	ledamot
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Curt Söderström, Maria Lundström, Lotta Silfver och Patrik Andersson två i förening.

Revisorer har varit Andreas Bygdesson med Mia Lindahl som suppleant valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Nils-Olof Lindkvist.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Curt Söderström.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 25 medlemmar. Inga motioner hade inkommit till stämman.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-23 angående nya stadgar.

## Väsentliga avtal

Garaget

Utsikten 2 och Utsikten 1 har ett delägaransvar av garaget. Ambitionen är att intäkter och kostnader ska delas med ett totalt andelstal 138, där Utsikten 1 har 89 andelar och Utsikten 2 har 49 andelar.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telia
Kabel-TV	Telia
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå energi, Vattenfall för billaddare
Fjärrvärme	Umeå energi

**Medlemsinformation**

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 86 medlemmar och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 86. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet, även HSB Norr innehar 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	3 535	3 170	3 126	3 041	2 837
Resultat efter fin.poster i tkr	-139	-429	4	80	-468
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	886				
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	88	714	700	667	629
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	432	537	501	456	496
Energikostnad, kr/m2 totalyta	148				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	8 864	11 791	11 918	11 903	12 017
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	11 664				
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1	0,9	1	1
Räntekänslighet i %	14,1				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	617	692	683	559	435
Soliditet i %	64,7	64,6	64,4	64,5	64,3
Sparande, kr/m2 totalyta	157	212	246	264	123

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](http://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 126 735 kr. Under året har föreningen amorterat 447 744 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 92 år.

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på redovisningstekniska poster såsom avskrivningar. Avskrivningar ska enligt föreningens stadgar inte täckas av årsavgifterna. Föreningen redovisar

även ett negativt kassaflöde för 2023. Under året har även andra kostnader ökat och föreningen har höjt sina avgifter för att täcka dessa. Det negativa resultatet kommer inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	70 520 000	9 295 000	2 438 882	-4 929 810	-428 960
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-08				-428 960	428 960
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-8 697	8 697	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			433 000	-433 000	
Årets resultat					-138 536
<b>Vid årets slut</b>	<b>70 520 000</b>	<b>9 295 000</b>	<b>2 863 185</b>	<b>-5 783 073</b>	<b>-138 536</b>

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-5 783 073
Årets resultat	-138 535
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-5 921 608</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **-5 921 608**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 535 143	3 169 500
Övriga rörelseintäkter	3	5 389	6 495
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 540 532</b>	<b>3 175 995</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 004 867	-2 212 227
Övriga externa kostnader	5	-29 397	-31 719
Personalkostnader	6	-80 354	-81 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-856 442	-856 442
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 971 060</b>	<b>-3 181 823</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>569 472</b>	<b>-5 828</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	26 770	256
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-734 778	-423 388
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-708 008</b>	<b>-423 132</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-138 536</b>	<b>-428 960</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-138 536</b>	<b>-428 960</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>-138 536</b>	<b>-428 960</b>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	116 009 745	116 866 188
		<u>116 009 745</u>	<u>116 866 188</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 010 245</b>	<b>116 866 688</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 813	7 398
Övriga fordringar	12	1 438 745	2 146 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	110 986	73 151
		<u>1 551 544</u>	<u>2 227 038</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	20	1 000 000	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 551 544</b>	<b>2 227 038</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>118 561 789</b>	<b>119 093 726</b>

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

Medlemsinsatser		79 815 000	79 815 000
Yttre underhållsfond	14	2 863 185	2 438 882
		<u>82 678 185</u>	<u>82 253 882</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-5 783 073	-4 929 810
Årets resultat		-138 536	-428 960
		<u>-5 921 609</u>	<u>-5 358 770</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut**

		<u>76 756 576</u>	<u>76 895 112</u>
--	--	-------------------	-------------------

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		26 292 524	41 126 735
Övriga långfristiga skulder	15,19	-500	-1 000
		<u>26 292 024</u>	<u>41 125 735</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	16	14 834 211	447 744
Leverantörsskulder		78 549	87 687
Aktuell skatteskuld		47 760	46 660
Övriga skulder	17	50 756	6 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	501 913	484 022
		<u>15 513 189</u>	<u>1 072 879</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

		<u>118 561 789</u>	<u>119 093 726</u>
--	--	--------------------	--------------------



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	569 472	-5 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	856 443	856 442
	<u>1 425 915</u>	<u>850 614</u>
Erhållen ränta	170	256
Erlagd ränta	-730 478	-441 778
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>695 607</b>	<b>409 092</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	24 799	161 720
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	105 176	-222 861
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>825 582</b>	<b>347 951</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Kortfristig placering	-1 000 000	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Mottagna depositioner	500	-1 000
Amortering av låneskulder	-447 744	-447 744
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-447 244</b>	<b>-448 744</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-621 662</b>	<b>-100 793</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 058 725</b>	<b>2 159 518</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 437 063</b>	<b>2 058 725</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 437 063	2 058 725
	<u>1 437 063</u>	<u>2 058 725</u>

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*

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 120 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 omklassificering 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.

### *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*	2 912 112	2 519 280
Hysesintäkter	277 018	281 390
Intäkter el	95 297	102 153
Intäkter vatten	59 748	73 391
Intäkter bredband	152 640	152 640
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 036	20 248
Intäkter gemensamhetsutrymmen	26 292	20 398
	<b>3 535 143</b>	<b>3 169 500</b>
<i>Avgår</i>		
	<b>3 535 143</b>	<b>3 169 500</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, bredband, tv.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Andrahandsuthyrningar	4 832	-
Försäkringsersättningar mm	557	6 495
	<b>5 389</b>	<b>6 495</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	354 440	325 036
Snöröjning och halkbekämpning	140 398	131 908
Reparationer	225 205	127 277
Periodiskt underhåll	8 697	319 024
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	223 925	252 046
Uppvärmning	298 068	260 202
Vatten	164 144	149 088
Renhållning	87 485	96 285
Förvaltningskostnader	280 501	330 752
Försäkringar	28 688	26 549
Fastighetsskatt/avgift	23 880	23 880
Kommunikation och media		
Datakommunikation	137 987	119 778
Kabel-TV	31 449	50 402
	<b>2 004 867</b>	<b>2 212 227</b>

**Specificering periodiskt underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll installationer	8 697	8 339
Utfört underhåll garage och parkering	-	310 685
	<b>8 697</b>	<b>319 024</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	2 000	2 719
Telefon och porto mm	3 373	3 165
Kundförluster	-	180
Risk- och bankkostnader	824	1 034
Bolagsverket, gåvor	800	2 050
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 400	22 571
	<b>29 397</b>	<b>31 719</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	58 538	62 003
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 800	3 800
Sociala kostnader förtroendevalda	17 741	15 632
	<b>80 079</b>	<b>81 435</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	856 442	856 442
	<b>856 442</b>	<b>856 442</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	26 600	-
Övriga ränteintäkter	170	256
	<b>26 770</b>	<b>256</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	734 560	423 309
Övriga finansiella kostnader	218	79
	<b>734 778</b>	<b>423 388</b>

**Not 10 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-138 536	-428 960
Reservering till yttre underhållsfond	-433 000	-351 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	8 698	319 024
<b>Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-562 838</b>	<b>-460 936</b>

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	102 245 835	102 245 835
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>102 245 835</b>	<b>102 245 835</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 179 647	-5 323 205
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-856 442	-856 442
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 036 089</b>	<b>-6 179 647</b>
Bokfört värde byggnader	95 209 746	96 066 188
Bokfört värde mark	20 799 999	20 800 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>116 009 745</b>	<b>116 866 188</b>
Värdeår 2014 samt 2015		
Taxeringsvärde byggnader:	71 720 000	71 720 000
Taxeringsvärde mark:	19 068 000	19 068 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	7 500
Avräkningskonto HSB Norr (likvida medel)	1 437 063	2 058 725
Skattekonto	1 682	24 630
Momsfordran	-	55 634
	<b>1 438 745</b>	<b>2 146 489</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkt	26 600	-
Elintäkt okt-dec	29 288	29 498
Bredband och TV	21 656	28 576
Fastighetsförsäkring	9 864	8 967
Garagehyra	23 578	6 110
	<b>110 986</b>	<b>73 151</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 438 882	2 406 906
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	433 000	351 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-8 697	-319 024
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 863 185</b>	<b>2 438 882</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank 2951937479	2029-09-25	3,91	13 310 992	13 495 868
Nordea 39788999700	2025-08-20	0,77	13 349 276	13 532 144
Nordea 39758235664	2024-09-18	0,70	14 466 467	14 546 467
Totala skulder på bokslutsdagen			41 126 735	41 574 479
Nästa års amortering			-447 744	-447 744
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 790 976	-1 790 976
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			38 888 015	39 335 759
Totala skulder på bokslutsdagen			41 126 735	41 574 479
Avgår kortfristig del			-14 834 211	-447 744
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>26 292 524</b>	<b>41 126 735</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	447 744	447 744
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	14 386 467	-
	<b>14 834 211</b>	<b>447 744</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Momsskuld	45 533	-
Övriga kortfristiga skulder	5 223	6 766
	<b>50 756</b>	<b>6 766</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	19 117	14 817
Förutbetalda avgifter/hyror	282 813	234 408
Borevision	11 600	9 964
El	54 953	78 620
Fjärrvärme	42 999	38 611
Vatten	15 786	13 902
Sophämtning	20 599	23 567
Delat garage rep	35 703	48 689
Snöröjning	18 343	21 444
	<b>501 913</b>	<b>484 022</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	44 369 000	44 369 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>44 369 000</b>	<b>44 369 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Not 20 Kortfristiga placeringar**

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fasträntekonto	3,15 %	230303-240304	1 000 000	-
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>			<b>1 000 000</b>	<b>-</b>

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

---

Curt Söderström

---

Patrik Andersson

---

Maria Lundström

---

Lotta Silfver

---

Luigi Nuzzaci

---

Linda Östman

---

Mikael Hedlund

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

---

Andreas Bygdesson  
*Av föreningen vald revisor*

---

*BoRevision 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 Utsikten 2 i Umeå, org.nr. 769627-1175

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsikten 2 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Utsikten 2 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Bygdesson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Utsikten 2 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CURT SÖDERSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:04:34



**LUIGI NUZZACI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:33:54



**PATRIK ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:36:36



**MIKAEL HEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 20:19:38



**MARIA LUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:28:40



**LINDA ÖSTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 18:36:48



**LOTTA SILFVER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:56:01



**ANDREAS BYGDESON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:33:13



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:58:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Utsikten 2 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREAS BYGDESON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 09:46:35



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:57:46

