



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Utsikten 1 i Umeå**  
769623-8190

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



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Utsikten 1 i Umeå, 769623-8190 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 2013-2014 på fastigheten Veden 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sandåkersgatan 10-12 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	Antal	Yta m <sup>2</sup>
Bostäder	89	7 027
Garageplatser varav 3st handikapparkeringsplatser	89	2 024
		<b>9 051</b>
Gästparkeringar	8	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

- 2022 Installation av laddstolpar
- 2022 Renovering av garage
- 2022 Kompletterande belysning på gård

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten under räkenskapsåret:

- Ommålning av garage och nya linjer för markering av parkeringsplatser
- Installation av konstverk på gården
- Kompletterat gården med belysning

Styrelsen genomför den stadgeenliga fastighetsbesiktningen varje år.

2023 konstaterades att det finns behov av enkla och smärre renoveringsarbeten och förbättringar.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

De närmsta åren planerar styrelsen:

- byte av el- och ventilationssystem
- enklare målningsarbeten
- strykning av träpaneler

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 759 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 5,8 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2024-01-01.

### Garaget

Utsikten 1 och Utsikten 2 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.

### HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Utsikten 1 äger 30 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 24684 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 4,9 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 11547 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 24684 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 CO<sub>2</sub>e 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.

## Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

### Styrelse

Hans-Åke Donnersvärd	ordförande
Gunnar Holmgren	vice ordförande
Gunni Öberg	sekreterare
Ronny Nyman	ledamot
Ann-Kristin Sundbaum	ledamot
Mikael Nygren	ledamot

Mikael Hedlund	Utsedd av HSB Norr t.o.m 20230424
Jari Prosi	Utsedd av HSB Norr fr.o.m 20230424

### Suppleant

Anders Ruusvik

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans-Åke Donnersvärd, Gunnar Holmgren, Gunni Öberg och Ann-Kristin Sundbaum, två i förening.

Revisorer har varit Bengt Olander med Roger Linder som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedningen har varit Per-Eric Magnusson (sammankallande) och Catharina Broman.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Hans-Åke Donnersvärd samt Gunnar Holmgren som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Vid stämman deltog 18 medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

Stämman har tagit beslut ett av två att anta nya stadgar. Beslut två tas vid nästa stämma.

## Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telia Försäljning AB
Kabel-TV	Telia Försäljning AB
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi AB
Fjärrvärme	Umeå Energi AB
Snörenhållning	Umeå Logistikgrupp

## Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 145. 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.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse med 300 kr/månad.

Varje lägenhet har en garanterad parkeringsplats i garaget.

Fastigheten är miljöklassificerad B, vilket innebär att såväl föreningen som enskilda medlemmar kan få Gröna lån, d.v.s. rabatt på låneränta.

Laddstolpsanläggningen i garaget byggs ut i etapper för att säkerställa att alla medlemmar i föreningen som önskar hyra laddstolpe ska kunna erbjudas det.

Föreningen har en hemsida för tillgång för medlemmar, mäklare och övriga intresserade:  
[www.hsb.se/norr/utsikten1/](http://www.hsb.se/norr/utsikten1/).

Styrelsen informerar medlemmar via medlemsbrev om pågående arbeten och insatser inom föreningen, t.ex. omsättning av lån och renoveringar.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	5 912	5 666	5 575	5 677	5 594
Resultat efter fin.poster i tkr	-699	-604	-154	568	203
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	759	639	639	639	633
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	85				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	301	403	417	320	355
Energikostnad, kr/m2 totalyta	121				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	6 330	8 263	8 867	8 972	9 483
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	8 153				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,8	1,1	0,9	1	1
Räntekänslighet i %	12,2				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	387	429	434	360	294
Soliditet i %	72,1	72,1	70,6	70,6	69,3
Sparande, kr/m2 totalyta	154	284	269	371	320

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.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 57 291 073 kr. Under året har föreningen amorterat 776 132 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 74 år.

## Upplysning 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. Under året har även andra kostnader ökat, främst räntekostnader och föreningen har höjt sina avgifter för att täcka dessa. Föreningen visar ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret. Styrelsen bedömer inte att årets negativa resultat påverkar 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	122 964 000	30 136 000	3 012 386	-2 858 952	-604 233
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-604 233	604 233
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-41 070	41 070	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			527 000	-527 000	
Årets resultat					-699 064
<b>Vid årets slut</b>	<b>122 964 000</b>	<b>30 136 000</b>	<b>3 498 316</b>	<b>-3 949 115</b>	<b>-699 064</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-3 949 115
Årets resultat	-699 064
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-4 648 179</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 648 179</b>
--------------------------------	-------------------

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	5 911 630	5 641 571
Övriga rörelseintäkter	3	61 616	53 221
		<u>5 973 246</u>	<u>5 694 792</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-2 769 755	-3 378 723
Övriga externa kostnader	5	-68 989	-56 670
Personalkostnader	6	-145 953	-161 932
Avskrivningar	7	-2 048 487	-2 047 993
		<u>-5 033 184</u>	<u>-5 645 318</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>940 062</b>	<b>49 474</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 107	219
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 640 233	-653 926
		<u>-1 639 126</u>	<u>-653 707</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-699 064</b>	<b>-604 233</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-699 064</b>	<b>-604 233</b>
<b>Årets resultat</b>	21	<u>-699 064</u>	<u>-604 233</u>

**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	10,20	207 307 399	209 355 886
Inventarier	11	133 887	-
		<u>207 441 286</u>	<u>209 355 886</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	198 000	198 000
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>198 500</u>	<u>198 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>207 639 786</b>	<b>209 554 386</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 839	20 227
Övriga fordringar	13	2 726 733	2 115 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	140 847	153 444
		<u>2 869 419</u>	<u>2 289 207</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 869 419</b>	<b>2 289 207</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>210 509 205</b>	<b>211 843 593</b>



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

Inbetalda insatser		153 100 000	153 100 000
Yttre underhållsfond	15	3 498 316	3 012 386
		<u>156 598 316</u>	<u>156 112 386</u>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-3 949 115	-2 858 952
Årets resultat		-699 064	-604 233
		<u>-4 648 179</u>	<u>-3 463 185</u>

**Summa eget kapital****151 950 137**      **152 649 201***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	16,20	11 252 000	22 373 780
		<u>11 252 000</u>	<u>22 373 780</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	17	46 039 073	35 693 425
Leverantörsskulder		255 563	249 168
Aktuell skatteskuld		85 260	86 110
Övriga skulder	18	74 758	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	852 414	791 309
		<u>47 307 068</u>	<u>36 820 612</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****210 509 205**      **211 843 593**

**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	940 062	49 474
Avskrivningar	2 048 487	2 047 993
	2 988 549	2 097 467
Erhållen ränta	1 107	219
Erlagd ränta	-1 640 233	-653 926
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 349 423</b>	<b>1 443 760</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	29 675	201 884
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	257 991	-210 974
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 637 089</b>	<b>1 434 670</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-133 887	-89 016
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-133 887</b>	<b>-89 016</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-776 132	-4 239 477
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-776 132</b>	<b>-4 239 477</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>727 070</b>	<b>-2 893 823</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 949 289</b>	<b>4 843 112</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 676 359</b>	<b>1 949 289</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 676 359	1 949 289
	<b>2 676 359</b>	<b>1 949 289</b>

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 100 år och skrivs av i snitt med 1,0 % 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 förläng

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus nybyggda efter 2012 och därefter är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2022, 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 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

### *Intäkteredovisning*

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*	4 715 051	4 490 592
Hysesintäkter	518 457	494 400
Intäkter el	266 313	232 216
Intäkter vatten	81 630	105 368
Intäkter bredband	268 068	237 096
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 683	19 752
Intäkter gemensamhetsutrymmen	52 428	62 157
	<b>5 911 630</b>	<b>5 641 581</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-10
	<b>5 911 630</b>	<b>5 641 571</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme och kabel-tv.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättn, andrahandsuthyrn, garageintäkt mm	61 616	53 221
	<b>61 616</b>	<b>53 221</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	489 225	545 827
Snöröjning och halkbekämpning	91 250	125 912
Reparationer	251 429	228 211
Periodiskt underhåll	41 070	548 746
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	408 940	538 592
Uppvärmning	477 815	435 537
Vatten	203 976	196 232
Renhållning	121 545	101 970
Förvaltningskostnader	308 460	298 279
Försäkringar	60 223	55 770
Fastighetsskatt/avgift	42 630	42 630
Kommunikation och media		
Datakommunikation	217 033	202 510
Kabel-TV	56 159	58 507
	<b>2 769 755</b>	<b>3 378 723</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	-	6 410
Telefon och porto mm	3 737	2 564
Kundförluster	393	-
Risk- och bankkostnader	31 088	8 764
Bolagsverket, gåvor	800	6 632
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	32 971	32 300
	<b>68 989</b>	<b>56 670</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	117 778	131 336
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 500	4 500
Sociala kostnader förtroendevalda	20 540	21 734
	<b>142 818</b>	<b>157 570</b>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	3 135	4 362
	<b>145 953</b>	<b>161 932</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	2 048 487	2 047 993
	<b>2 048 487</b>	<b>2 047 993</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 107	219
	<b>1 107</b>	<b>219</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 639 819	653 827
Övriga finansiella kostnader	414	99
	<b>1 640 233</b>	<b>653 926</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	204 344 303	204 255 287
-Årets anskaffningar		89 016
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>204 344 303</b>	<b>204 344 303</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-18 388 417	-16 340 424
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 048 487	-2 047 993
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 436 904</b>	<b>-18 388 417</b>
Bokfört värde byggnader	183 907 399	185 955 886
Bokfört värde mark	23 400 000	23 400 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>207 307 399</b>	<b>209 355 886</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2013 och 2014):	142 049 000	142 049 000
Taxeringsvärde mark:	38 014 000	38 014 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Nyanskaffningar	133 887	-
	133 887	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>133 887</b>	<b>-</b>
<i>*av utgående värde står konst för 133 887kr</i>		
<b>Not 12 Finansiella anläggningstillgångar</b>		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	198 000	198 000
	<b>198 500</b>	<b>198 500</b>
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Avräkningskonto HSB Norr	2 676 359	1 949 289
Skattekonto	50 374	49 064
Momsfordran	-	117 183
	<b>2 726 733</b>	<b>2 115 536</b>
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Bredband och kabel-tv	46 493	64 763
Elintäkt okt-dec	21 147	19 382
Varmvatten intäkt okt-dec	7 732	9 076
Fastighetsförsäkring	65 475	60 223
	<b>140 847</b>	<b>153 444</b>
<b>Not 15 Fond för yttre underhåll</b>		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	3 012 386	3 052 132
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	527 000	509 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-41 070	-548 746
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>3 498 316</b>	<b>3 012 386</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek 591404	2023-03-01	1,06	-	13 400 000
Nordea 39758269917	2025-02-19	1,28	11 252 000	11 400 000
Nordea 39758269925	2024-09-03	1,23	11 121 780	11 269 780
Nordea 39758367757	2024-09-02	4,64	10 519 000	10 704 000
Nordea 39758367765	2024-09-02	4,64	11 146 293	11 293 425
Nordea 39758338919	2024-03-01	4,5	13 252 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			57 291 073	58 067 205
Nästa års amortering			-296 000	-739 132
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 184 000	-2 956 528
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			55 811 073	54 371 545
Totala skulder på bokslutsdagen			57 291 073	58 067 205
Avgår kortfristig del			-46 039 073	-35 693 425
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>11 252 000</b>	<b>22 373 780</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	296 000	739 132
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	45 743 073	34 954 293
	<b>46 039 073</b>	<b>35 693 425</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Momsskuld	72 478	-
Övriga kortfristiga skulder	2 280	600
	<b>74 758</b>	<b>600</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	166 435	83 496
Förutbetalda avgifter/hyror	529 430	374 698
Borevision	12 200	9 565
El	53 752	157 557
Fjärrvärme	74 728	69 322
Vatten	-	54 880
Renhållning	-	24 610
Snöröjning	15 869	17 181
	<b>852 414</b>	<b>791 309</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	74 540 000	74 540 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>74 540 000</b>	<b>74 540 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Not 21 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-699 064	-604 233
Reservering till yttre underhållsfond	-527 000	-509 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	41 070	548 746
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-1 184 994</b>	<b>-564 487</b>

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



**Underskrifter**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

---

Hans-Åke Donnersvärd

---

Gunnar Holmgren

---

Gunni Öberg

---

Ronny Nyman

---

Ann-Kristin Sundbaum

---

Mikael Nygren

---

Jari Prosi

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

---

Bengt Olander  
*Av föreningen vald revisor*

---

Anna Maria Christiansson

*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, likaså 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 1 i Umeå, org.nr. 769623-8190

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsikten 1 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. Revisorernas 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 Utsikten 1 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 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 revisionsssed 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 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 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

Digitalt signerad av

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

Bengt Olander  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Utsikten 1 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS-ÅKE DONNERSVÄRD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 08:51:58



**GUNNAR HOLMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 21:39:36



**GUNNI ÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:26:38



**RONNY NYMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 07:37:03



**JARI PROSI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 22:11:08



**MIKAEL NYGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 13:03:56



**ANN-KRISTIN SUNDBAUM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 12:01:37



**BENGT OLANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 14:56:22



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 22:02:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Utsikten 1 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT OLANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 14:54:37



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 22:02:34

