

Årsredovisning 2024

HSB Bostadsrättsförening Utsikten 1 i Umeå

769623-8190



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Utsikten 1 i Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplýsning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Veden 2	2013	Umeå
Veden 2	2014	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Västerbotten.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 7 027 kvm samt ett garage med 89 parkeringsplatser samt 8 gästparkeringar om totalt 204 kvm. Totalytan är 9 051 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans-Åke Donnersvärd	Ordförande
Anders Ruusvik	Suppleant från och med 2024-01-01 till och med 2024-03-06, ledamot från och med 2024-03-06.
Mikael Nygren	Styrelseledamot från och med 2024-01-01 till och med 2024-03-06.
Jari Prosi	Av HSB vald ledamot
Gunni Öberg Hammarberg	Styrelseledamot
Gunnar Holmgren	Styrelseledamot
Ronny Nyman	Styrelseledamot
Ann-Kristin Sundbaum	Styrelseledamot
Karin Edholm	Suppleant

Valberedning

Valberedningen har varit Per-Eric Magnusson och Catharina Broman. Per-Eric Magnusson avgick vid årsstämman 24-06-10

Lars Gunnar Andersson valdes som ny medlem i valberedningen.

Firmateckning

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

Revisorer

Caroline Andersen	Revisor
Bengt Olander	Internrevisor
Roger Linder	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● 2024 Införskaffande av bokningssystemet Boka Mera till gästlägenheten
Ommålning av utemöbler
Borttagande av sandlåda för att ge plats för utemöbler
Tillskapande av 3 stycken motorcykelplatser i nedre garaget
Inköp av en hjärtstartare/fastighet
Inköp av två brandsläckare/fastighet
Byte av motor till nedre garageporten
Byte av fjädrar och motor i porten till övre och nedre garaget
Byte av magnetlås och tryckcylindrar i rökluckorna
OVK besiktning
- 2022-2024** ● Installation av laddstolpar
- 2022** ● Renovering av garage
Kompletterande belysning på gården

Planerade underhåll

- 2025** ● Enklare målningsarbeten - strykning av träpaneler
Byte av pump för automatluftning radiatorsystem Sandåkersgatan 12
Förrådsrum inreds till styrelserum

Avtal med leverantörer

Datakommunikation	Telia Försäljning AB
Kabel-TV	Telia Försäljning AB
Administration	Nabo
Ekonomi	Nabo
Fastighetsskötsel	Norrskenet AB
El	Umeå Energi AB
Fjärrvärme	Umeå Energi AB

Snörenhållning Umeå Logistikgrupp

Övrig verksamhetsinformation

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

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

Garaget

Varje lägenhet har en garanterad parkeringsplats i 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.

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

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

Föreningen har hemsidor för tillgång för medlemmar, mäklare och övriga intresserade:

Nabo.se samt www.hsb.se/norr/utsikten1

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 671 kr/m 2 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.

Förändringar i avtal

HSB Norr har varit föreningens förvaltare från att föreningen bildades september 2013 fram t.o.m. 2024-08-31. Föreningen fick nya förvaltare från och med 2024-09-01. Norrskenet AB fick då ansvar för teknisk- och administrativ förvaltning och Nabo fick ansvar för administrativ och ekonomisk förvaltning. Genom vårt avtal med Norrskenet sköts städning från och med 2024-09-01 av städbolaget Hemflit.

För rensning av ogräs har Senioruthyrarna anlåtats.

Övriga uppgifter

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

- Byte av motor till nedre garageporten
- Byte av lås till gästlägenheten
- Ommålning av utemöblerna
- Borttagande av sandlåda
- Flytt av utemöbler till platsen där sandlådan stått
- Tillskapande av 3 motorcykelplatser i garaget

2024 Styrelsen genomförde den stadgeenliga fastighetsbesiktningen vilken skall göras varje år.

2024 konstaterades att det finns behov av enkla och smärre renoveringsarbeten och förbättringar.

2024 genomfördes den lagstadgade OVK besiktningen.

2024 genomfördes 14 överlåtelse

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 476	5 912	5 666	5 575
Resultat efter fin. poster	-169	-699	-604	-154
Soliditet (%)	73	72	72	71
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	813	759	639	639
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	85	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 850	8 153	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 095	6 330	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	214	154	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	45	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	53	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	23	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	126	121	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	2,80	1,10	0,90
Räntekänslighet (%)	9,7	12,2	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2024. Det 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 möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtagande.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	122 964 000	-	-	122 964 000
Upplåtelseavgifter	30 136 000	-	-	30 136 000
Fond, yttre underhåll	3 498 315	-	1 541 001	5 039 316
Balanserat resultat	-3 949 115	-699 064	-1 541 001	-6 189 180
Årets resultat	-699 064	699 064	-169 197	-169 197
Eget kapital	151 950 136	0	-169 197	151 780 939

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 189 180
Årets resultat	-169 197
Totalt	-6 358 377
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-6 358 377
	-6 358 377

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 475 599	5 911 630
Övriga rörelseintäkter	3	135 881	61 616
Summa rörelseintäkter		6 611 480	5 973 246
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 443 328	-2 446 692
Övriga externa kostnader	9	-384 973	-386 295
Personalkostnader	10	-147 473	-151 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 048 786	-2 048 487
Summa rörelsekostnader		-5 024 561	-5 033 184
RÖRELSERESULTAT		1 586 919	940 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 038	1 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 771 154	-1 640 233
Summa finansiella poster		-1 756 116	-1 639 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-169 197	-699 064
ÅRETS RESULTAT		-169 197	-699 064

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	205 182 952	207 307 399
Maskiner och inventarier	14	209 548	133 887
Pågående projekt	12	218 040	0
Summa materiella anläggningstillgångar		205 610 540	207 441 286
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	198 500	198 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 500	198 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		205 809 040	207 639 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 976	1 840
Övriga fordringar	16	1 617 670	2 726 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	93 629	140 847
Summa kortfristiga fordringar		1 739 275	2 869 419
Kassa och bank			
Kassa och bank		544 344	0
Summa kassa och bank		544 344	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 283 619	2 869 419
SUMMA TILLGÅNGAR		208 092 658	210 509 205

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		153 100 000	153 100 000
Fond för yttre underhåll		5 039 316	3 498 315
Summa bundet eget kapital		158 139 316	156 598 315
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 189 180	-3 949 115
Årets resultat		-169 197	-699 064
Summa fritt eget kapital		-6 358 377	-4 648 179
SUMMA EGET KAPITAL		151 780 939	151 950 136
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	10 862 780	11 252 000
Övriga långfristiga skulder		1 500	0
Summa långfristiga skulder		10 864 280	11 252 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		44 299 293	46 039 073
Leverantörsskulder		216 985	255 564
Skatteskulder		85 260	85 260
Övriga kortfristiga skulder		768	74 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	845 133	852 414
Summa kortfristiga skulder		45 447 439	47 307 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 092 658	210 509 205

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 586 919	940 062
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 048 786	2 048 487
	3 635 705	2 988 549
Erhållen ränta	15 038	1 107
Erlagd ränta	-1 814 523	-1 640 233
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 836 220	1 349 423
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 466	29 675
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-76 481	257 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 734 273	1 637 089
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-218 040	-133 887
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218 040	-133 887
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 129 000	-776 132
Depositioner	1 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 127 500	-776 132
ÅRETS KASSAFLÖDE	-611 267	727 070
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 676 359	1 949 289
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 065 093	2 676 359

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Utsikten 1 i Umeå har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	6,67 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 950 839	4 715 051
Hysesintäkter, p-platser	656 202	518 457
Kabel-TV/Bredband	268 068	268 068
Övriga intäkter	95 028	52 428
Vatten	122 313	81 630
El	372 832	266 313
Pant och överlåtelseavgifter	10 317	9 683
Summa	6 475 599	5 911 630

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	117 755	11 878
Andrahandsuthyrning	1 910	1 050
Ersättning försäkringsbolag	0	48 689
Vidarefakturerings Utsikten 2	16 216	0
Summa	135 881	61 616

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	303 311	406 375
Städning	23 830	0
Övrigt	43 416	1 271
Besiktning och service	159 199	244 873
Trädgårdsarbete	15 144	27 889
Snöskottning	115 369	122 137
Summa	660 269	802 545

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 811	0
Planerade underhåll (används ej)	1 670	0
Försäkringsskador	27 003	0
Dörrar och lås/porttele	625	0
Övriga gemensamma utrymmen	13 573	17 199
VA	8 562	0
Ventilation	768	0
El	14 703	0
Hissar	3 204	0
Fasader	6 838	12 160
Garage och p-platser	11 952	0
Försäkringsärende/vattenskada	1 219	0
Summa	106 927	29 358

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	0	41 070
Hissar	55 000	0
Summa	55 000	41 070

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	368 482	408 940
Uppvärmning	523 480	477 815
Vatten	245 051	203 976
Sophämtning	143 317	121 545
Summa	1 280 330	1 212 276

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 475	60 223
Kabel-TV	30 103	56 160
Bredband	186 379	202 430
Fastighetsskatt	42 630	42 630
Vidarefakturerering Utsikten 2	16 216	0
Summa	340 802	361 443

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 466	0
Övriga förvaltningskostnader	180 746	70 641
Juridiska kostnader	1 869	29 359
Revisionsarvoden	19 000	18 135
Ekonomisk förvaltning	175 892	268 160
Summa	384 973	386 295

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	128 202	128 098
Övriga personalkostnader	2 136	3 071
Sociala avgifter	17 135	20 540
Summa	147 473	151 710

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 769 783	1 639 819
Övriga räntekostnader	1 371	414
Summa	1 771 154	1 640 233

NOT 12, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2024-12-31	2023-12-31
Laddstolpsinstallation	218 040	0
Summa	218 040	0

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	227 744 303	227 744 303
Omklassificering	-89 015	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	227 655 288	227 744 303
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 436 904	-18 388 417
Årets avskrivning	-2 035 432	-2 048 487
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 472 336	-20 436 904
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	205 182 952	207 307 399
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 400 000</i>	<i>23 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	142 049 000	142 049 000
Taxeringsvärde mark	38 014 000	38 014 000
Summa	180 063 000	180 063 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 887	0
Omklassificering	89 015	133 887
Utgående anskaffningsvärde	222 902	133 887
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-13 354	0
Utgående avskrivning	-13 354	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	209 548	133 887

*av utgående värde står konst för 133 887kr

NOT 15, FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Andel HSB Norr 500 kr och HSB Vind Umeå 198 000 kr	198 500	198 500
Summa	198 500	198 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	50 461	50 374
Skattefordringar	46 460	0
Nabo klientmedelskonto	1 520 749	2 676 359
Summa	1 617 670	2 726 733

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 531	140 847
Försäkringspremier	68 004	0
Förvaltning	20 094	0
Summa	93 629	140 847

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2026-08-19	2,85 %	11 010 780	11 121 780
Nordea Hypotek	2025-09-02	2,94 %	10 371 000	10 519 000
Nordea Hypotek	2025-09-02	2,94 %	11 035 293	11 146 293
Nordea Hypotek	2025-02-19	1,28 %	11 141 000	11 252 000
Nordea Hypotek	2025-03-03	2,96 %	11 604 000	13 252 000
Summa			55 162 073	57 294 073
Varav kortfristig del			44 299 293	46 039 073

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 462 073 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, ÖVRIGA SKULDER

	2024	2023
Redovisningskonto moms	0	-72 478
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-768	-2 280
Summa	-768	-74 758

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn och förutb int	32 024	0
Utgiftsräntor	123 066	166 435
Uppkost el	21 420	53 752
Uppkost fjärrvärme	108 334	74 728
Uppkost vatten	60 000	0
Förutbet hyror/avgifter	487 714	529 430
Snöröjning	0	15 869
Beräknat revisionsarvode	12 575	12 200
Summa	845 133	852 414

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	74 540 000	74 540 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Umeå

Ann-Kristin Sundbaum
Styrelseledamot

Gunnar Holmgren
Styrelseledamot

Gunni Öberg Hammarberg
Styrelseledamot

Hans-Åke Donnersvärd
Ordförande

Jari Prosi
Av HSB vald ledamot

Ronny Nyman
Styrelseledamot

Anders Ruusvik

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bengt Olander
Internrevisor

Caroline Andersen
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 11:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.03.2025 15:24

DOCUMENT ID:

rJHjbnnb3yg

ENVELOPE ID:

rkGoWn2Z21x-rJHjbnnb3yg

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Utsikten 1 i Umeå, 769623-8190 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS HANS-ÅKE DONNERSVÄRD hans-ake.donnervard@telia.com	Signed Authenticated	14.03.2025 15:51 14.03.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.201.147
2. Ann-Kristin Sundbaum ki.sundbaum@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 16:22 14.03.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.241.239
3. RONNY NYMAN ronny.ny@telia.com	Signed Authenticated	14.03.2025 16:30 14.03.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.11.175
4. Olof Gunnar Holmgren info@ghsnickerier.se	Signed Authenticated	14.03.2025 17:19 14.03.2025 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.34.116
5. ANDERS LARS RUUSVIK andersruusvik@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 19:21 14.03.2025 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.69.53
6. GUNNI ÖBERG HAMMARBERG gunnioberg@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2025 13:26 15.03.2025 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.177.200
7. JARI ILMARI PROSI jari.prosi@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 15:56 15.03.2025 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 91.229.138.46
8. BENGT ERIK HJALMAR OLANDER bengt.olander@umea.se	Signed Authenticated	17.03.2025 16:17 17.03.2025 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 193.254.5.69
9. MARIA CAROLINE ANDERSEN caroline.andersen@borevision.se	Signed Authenticated	18.03.2025 11:26 18.03.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 109.124.150.141

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2024 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Olander
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 11:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.03.2025 15:24

DOCUMENT ID:

S17sZh3b21x

ENVELOPE ID:

rJjbhnZhkg-S17sZh3b21x

DOCUMENT NAME:

2024 RB Utsikten 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT ERIK HJALMAR OLANDER bengt.olander@umea.se	 Signed Authenticated	17.03.2025 16:40 17.03.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 193.254.5.69
2. MARIA CAROLINE ANDERSEN caroline.andersen@borevision.se	 Signed Authenticated	18.03.2025 11:26 18.03.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 109.124.150.141

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed