



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB Brf Utsikten 2 i Umeå**

769627-1175

**2020-01-01 - 2020-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Utsikten 2 i Umeå, 769627-1175 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	60	3 526

På föreningens fastigheter finns 49 parkeringsplatser och 4 gästparkeringar.

Eftersom föreningen är byggd år 2014-2015 har därmed inte behov funnits för några underhållsåtgärder eller investeringar i fastigheten. Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen genomfördes 2020 i oktober. Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Under året har slutbesiktning av fastigheten gjorts och åtgärderna ska vara klar i februari 2021. Under år 2019 gjordes en OVK-besiktning.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har normalt underhåll utförts.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 667 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2021-01-01 med 5 %. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 700 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 437 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Gunnar Lindström	ordförande
Lisa Åström	vice ordförande
Maria Lundström	sekreterare
Mikael Sehlstedt	ledamot
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Emilia Nordlund  
Luigi Nuzzaci

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Gunnar Lindström, Maria Lundström, Mikael Sehlstedt, samt bland suppleanterna Emilia Nordlund och Luigi Nuzzaci.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunnar Lindström, Lisa Åström och Emilia Nordlund två i förening.

Revisorer har varit Gudrun Lindqvist-Nuzzaci och som revisorsuppleant Mia Lindahl valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Nils Olov Lindqvist sammankallande, Niclas Lundgren och Lotta Silfver.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Gunnar Lindström samt Lisa Åström som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-03. På stämman deltog 16 medlemmar varav 12 röstberättigade, inga motioner hade inkommit.

## 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
Fjärrvärme	Umeå energi
Förvaltare	HSB Norr

## Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 88 medlemmar och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 91. 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.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10 % av ett basbelopp. Föreningen har planer på att anlägga fler parkeringsplatser.



En gemensam städkväll hölls i utomhus i maj. Under 2021 kommer en åtgärd att utföras för att förbättra avrinningen i garaget.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 041	2 837	2 896	2 742	2 713
Resultat efter fin.poster i tkr	80	-468	-311	-288	-198
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	667	629	611	602	590
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	456	496	454	431	401
Låneskuld, kr/m2 totalyta	11 903	12 017	12 131	12 258	12 394
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	1,3	1,4	1	1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	559	435	321	194	50
Sparande, kr/m2 totalyta**	264	123	168	160	
Soliditet i %***	64,5	64,3	64,2	64,1	64,0

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

\*\*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 969 967 kr. Under året har föreningen amorterat 402 027 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 104 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	70 520 000	9 295 000	1 532 583	-3 638 701	-468 461
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-03				-468 461	468 461
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			437 000	-437 000	
Årets resultat					79 753
<b>Vid årets slut</b>	<b>70 520 000</b>	<b>9 295 000</b>	<b>1 969 583</b>	<b>-4 544 162</b>	<b>79 753</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-4 544 162
Årets resultat	79 753
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-4 464 409</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **-4 464 409**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar

med tillhörande bokslutskommentarer.

Kommentar till årets resultat

Årsavgiften ska täcka den löpande verksamheten (inte avskrivningarna). Om man bortser från avskrivningarna har föreningen ett positivt kassaflöde.

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 040 821	2 836 820
Övriga rörelseintäkter	3	12 467	9 216
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 053 288</b>	<b>2 846 036</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 606 451	-1 802 197
Övriga externa kostnader	5	-36 149	-40 467
Personalkostnader	6	-63 560	-80 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-851 649	-851 649
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 557 809</b>	<b>-2 774 837</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>495 479</b>	<b>71 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	148	262
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-415 874	-539 922
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-415 726</b>	<b>-539 660</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>79 753</b>	<b>-468 461</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>79 753</b>	<b>-468 461</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>79 753</b>	<b>-468 461</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	118 526 747	119 378 396
		<u>118 526 747</u>	<u>119 378 396</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>118 527 247</b>	<b>119 378 896</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117 314	11 735
Övriga fordringar	12	1 145 056	722 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	95 294	101 042
		<u>1 357 664</u>	<u>835 081</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 357 664</b>	<b>835 081</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 884 911</b>	<b>120 213 977</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 815 000	79 815 000
Yttre underhållsfond	14	1 969 583	1 532 583
		<u>81 784 583</u>	<u>81 347 583</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 544 162	-3 638 701
Årets resultat		79 753	-468 461
		<u>-4 464 409</u>	<u>-4 107 162</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b><u>77 320 174</u></b>	<b><u>77 240 421</u></b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	27 395 756	28 072 087
		<u>27 395 756</u>	<u>28 072 087</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	14 574 211	14 299 907
Leverantörsskulder		103 723	110 361
Aktuell skatteskuld		45 560	38 240
Övriga skulder	17	23 304	23 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	422 183	429 705
		<u>15 168 981</u>	<u>14 901 469</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>119 884 911</u></b>	<b><u>120 213 977</u></b>



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### *Avskrivningar på byggnader*

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*

Av föreningens lån förfaller 14 126 tkr till omförhandling under 2021. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. 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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Intäktsredovisning*

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

### *Yttre underhållsfond*

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	2 352 312	2 219 111
Hysesintäkter	290 484	241 312
Intäkter el*	124 713	114 437
Intäkter vatten	91 574	81 292
Intäkter bredband	152 640	152 640
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 664	12 963
Intäkter gemensamhetsutrymmen	15 434	15 101
	<u>3 040 821</u>	<u>2 836 856</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-36
	<u>3 040 821</u>	<u>2 836 820</u>

\*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el och vatten. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Andrahandsuthyrningar	12 406	9 213
Försäkringsersättningar mm	61	3
	<u>12 467</u>	<u>9 216</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	307 461	303 339
Snöröjning och halkbekämpning	81 138	105 402
Reparationer	84 034	86 214
Periodiskt underhåll		51 898
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	150 989	231 224
Uppvärmning	240 758	276 845
Vatten	125 227	138 002
Renhållning	85 546	85 253
Förvaltningskostnader	327 951	322 553
Försäkringar	24 397	22 179
Fastighetsskatt/avgift	22 780	22 780
Kommunikation och media		
Datakommunikation	156 170	156 508
	<u>1 606 451</u>	<u>1 802 197</u>

**Specificering periodiskt underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll installationer - Rensning ventilationskanaler		51 898
		<u>51 898</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Bord gemensam innergård	8 466	12 900
Kreditupplysn och porto mm	1 800	1 400
Alektum och bankkostn	1 383	2 584
Bolagsverket, gästrum Utsikten 1	2 500	528
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 000	23 055
	<u>36 149</u>	<u>40 467</u>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
Förvaltare har varit Albin Strömberg		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	47 496	58 330
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 700	3 600
Sociala kostnader förtroendevalda	12 364	18 594
	<u>63 560</u>	<u>80 524</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	851 649	851 649
	<u>851 649</u>	<u>851 649</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	148	262
	<u>148</u>	<u>262</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	415 874	539 922
	<u>415 874</u>	<u>539 922</u>

**Not 10 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	79 753	-468 461
Reservering till yttre underhållsfond	-437 000	-452 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		51 898
<b>Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>-357 247</u>	<u>-868 563</u>

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

**Not 11 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	102 197 903	102 197 903
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>102 197 903</b>	<b>102 197 903</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 619 507	-2 767 858
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-851 649	-851 649
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 471 156</b>	<b>-3 619 507</b>
Bokfört värde byggnader	97 726 747	98 578 396
Bokfört värde mark	20 800 000	20 800 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>118 526 747</b>	<b>119 378 396</b>
Värdeår 2014 samt 2015		
Taxeringsvärde byggnader:	53 531 000	53 531 000
Taxeringsvärde mark:	22 747 000	22 747 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar, slutfakt garage 2020, julgran	19 751	625
Avräkningskonto HSB Norr (likvida medel)	1 113 847	695 042
Skattekonto	11 458	26 637
	<b>1 145 056</b>	<b>722 304</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Vakin jan 2020	13 063	-
Varmvatten okt-dec	19 913	7 460
Elintäkt okt-dec	27 883	11 362
Telia jan-feb	25 815	25 847
Upplupen garagehyra 2019 HSB Norr		31 976
Fastighetsförsäkring	8 620	24 397
	<b>95 294</b>	<b>101 042</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 532 583	1 132 481
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	437 000	452 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-51 898
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 969 583</b>	<b>1 532 583</b>



**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Nordea 39788789722	2021-09-15	1,25	14 206 467	14 286 467
Swedbank 2951937479	2022-09-23	0,78	13 865 620	14 050 496
Swedbank 2858024819	2020-08-25	0,95	-	14 035 031
Nordea 39788999700	2025-08-20	0,87	13 897 880	-
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>41 969 967</u>	<u>42 371 994</u>
Nästa års amortering			-447 744	-447 744
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 790 976</u>	<u>-1 790 976</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			39 731 247	40 133 274
Totala skulder på bokslutsdagen			41 969 967	42 371 994
Avgår kortfristig del			<u>-14 574 211</u>	<u>-14 299 907</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>27 395 756</b>	<b>28 072 087</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	447 744	447 744
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	14 126 467	13 852 163
	<u>14 574 211</u>	<u>14 299 907</u>

**Not 17 Övriga skulder**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Momsskuld okt-dec 2020	22 080	23 256
Övriga kortfristiga skulder	1 224	-
	<u>23 304</u>	<u>23 256</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

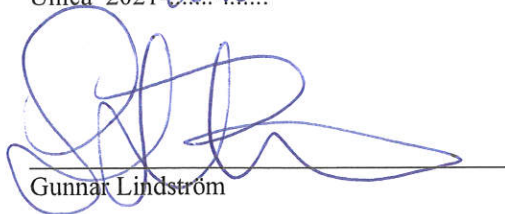
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Arvoden	-	17 500
Semesterlöneskuld	-	5 500
Räntor	31 175	29 005
Förutbetalda avgifter/hyror	211 140	192 154
Borevision	9 800	9 400
El	14 331	30 497
Fjärrvärme	28 844	32 875
Utsikten 1 delat garage rep 202009-202012	23 253	3 932
Utsikten 1 gästrum	1 800	4 600
Garagehyra tertial 1 HSB Norr	90 640	90 327
Snöröjning	11 200	13 915
	<u>422 183</u>	<u>429 705</u>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

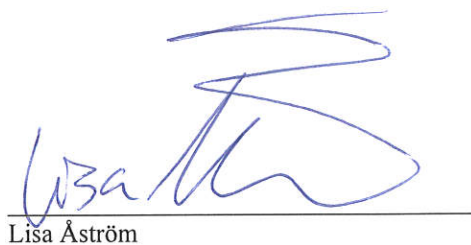
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	44 369 000	44 369 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>44 369 000</b>	<b>44 369 000</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

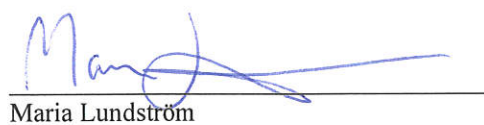
Umeå 2021-03-10



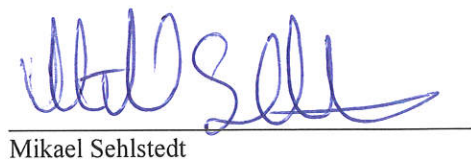
Gunnar Lindström



Lisa Åström



Maria Lundström

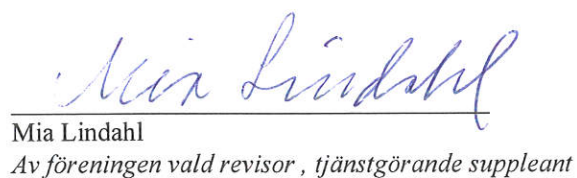


Mikael Sehlstedt

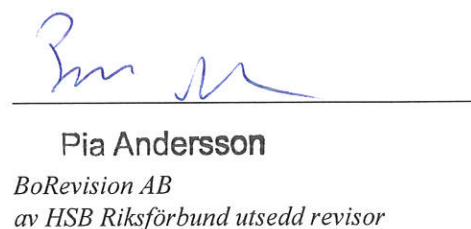


Mikael Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-29



Mia Lindahl  
Av föreningen vald revisor , tjänstgörande suppleant



Pia Andersson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Utsikten 2 i Umeå, org.nr. 7696271175

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Utsikten 2 i Umeå för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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.

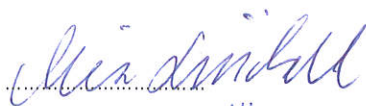
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Umeå den 29/3 2021

  
Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Gudrun Lindqvist Nuzzaci  
Av föreningen vald revisor  
*Hjalmar Lindahl*  
Hjälpande revisor

## ÅRSREDOVISNING

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

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

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

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

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

### Underhållskostnader

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

### Värdehöjande underhåll

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

### Avskrivningar

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

### Anläggningstillgångar

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

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Soliditet

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

### Föreningens underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?



En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karakteriseras av att dess verksamhet till minst 60% består av att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag. En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

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

#### **Vad är en bostadsrätt?**

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

#### **Måste man vara medlem i föreningen?**

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

#### **Ägare**

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

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

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

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

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

#### **Hur fungerar ekonomin?**

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

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

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

#### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

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

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

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

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

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

#### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken