



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bnf Utsikten 2 i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Utsikten 2 i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769627-1175 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Veden 1	2013-11-06	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 526
49	garageplatser	1 114
Totalt 109 objekt		4 640

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 32 st 3 rok.

Garaget Utsikten 2 och Utsikten 1 har ett delägaransvar av garaget (gemensamhetsanläggning). 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.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Curt Söderström	Ordförande	2022-08-16
Luigi Nuzzaci	Ledamot	2022-08-16
Patrik Andersson	Ledamot	2023-06-21
Linda Östman	Ledamot	2022-08-16
Daniel Palmér	Ledamot	2024-07-24
Isabel Khoure	Ledamot	2024-06-18
Jennie Näsholm	Ledamot	2024-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Curt Söderström, Linda Östman samt Jenny Näsholm.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Curt Söderström, Patrik Andersson, Jennie Näsholm och Isabel Khoure.

Revisorer har varit: Nils-Olof Lindquist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Fredrik Kihlberg (sammankallande)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2024-09-09 angående beslut om att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2021	Rep. och installation avrinningssystem i garage
2021	Installerat laddstolpar i gemensamt garage
2022	Avrinning övre plan garage
2023	Underhåll/rengöring kring ventilation för OVK
2024	Förstärkt skydded kring våra kassuner för 6-8:an med skydd mot vatten

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byta ut sanden i lekpark, beräknas ske under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	235	157	212	246	264
Skuldsättning, kr/kvm	8 552	8 864	11 791	11 918	11 903
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 253	11 664	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	14	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	144	148	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	909	886	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	835	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 875	3 535	3 170	3 126	3 041
Resultat efter finansiella poster, tkr	180	-139	-429	4	80
Soliditet, %	66	65	65	64	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	70 520 000	0	0	70 520 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 295 000	0	0	9 295 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 863 185	0	458 000	3 321 185
S:a bundet eget kapital, kr	82 678 185	0	458 000	83 136 185
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 783 073	-138 536	-458 000	-6 379 608
Årets resultat, kr	-138 536	138 536	180 316	180 316
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 921 609	0	-277 684	-6 199 292
S:a eget kapital, kr	76 756 576	0	180 316	76 936 893

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 513 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 921 608
Årets resultat, kr	180 316
Reservation till underhållsfond, kr	-513 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 199 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 199 292
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 875 076	3 540 463
Övriga rörelseintäkter		0	70
Summa Rörelseintäkter		3 875 076	3 540 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 906 439	-1 985 475
Övriga externa kostnader	Not 4	-71 054	-48 389
Personalkostnader	Not 5	-90 501	-80 754
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-856 442	-856 442
Summa Rörelsekostnader		-2 924 437	-2 971 060
Rörelseresultat		950 640	569 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 373	26 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-797 697	-734 778
Summa Finansiella poster		-770 324	-708 008
Resultat efter finansiella poster		180 316	-138 536
Resultat före skatt		180 316	-138 536
Årets resultat		180 316	-138 536



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	115 153 303116 009 745
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		115 153 303116 009 745
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		115 153 803116 010 245

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		6831 813
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 873 5731 438 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	152 375110 986
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 026 6311 551 544
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	01 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		01 000 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	53 5580
<i>Summa Kassa och bank</i>		53 5580
Summa Omsättningstillgångar		2 080 1892 551 544
Summa Tillgångar		117 233 992118 561 789

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	79 815 000	79 815 000
Fond för yttre underhåll	3 321 185	2 863 185
Summa Bundet eget kapital	83 136 185	82 678 185

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 379 608	-5 783 073
Årets resultat	180 316	-138 536
Summa Ansamlad förlust	-6 199 293	-5 921 608

Summa Eget kapital	76 936 892	76 756 577
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 247 707	26 292 524
Övriga långfristiga skulder		-500	-500
Summa Långfristiga skulder		26 247 207	26 292 024

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 431 284	14 834 211
Leverantörsskulder		108 483	78 548
Skatteskulder		47 760	47 760
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	20 895	50 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	441 470	501 913
Summa Kortfristiga skulder		14 049 892	15 513 188

Summa Skulder		40 297 099	41 805 212
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		117 233 992	118 561 789
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	950 640	569 472
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	856 442	856 442
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	856 442	856 442
Erhållen ränta	53 973	170
Erlagd ränta	-789 202	-730 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 071 853	695 607
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-67 012	24 800
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-68 864	105 176
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-135 876	129 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	935 977	825 582
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 447 744	-447 744
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 447 744	-447 244
Årets kassaflöde	-511 767	378 338
Likvida medel vid årets början	2 437 063	2 058 725
Likvida medel vid årets slut	1 925 296	2 437 063



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 203 448	2 912 112
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	199 478	155 045
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	152 640	152 640
	Hyror garage och parkeringsplatser	168 960	277 018
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	38 084	43 647
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 762 610	3 540 462
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 762 610	3 540 462

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter och värme. Obligatoriskt tillägg betalas för bredband och värme vatten samt el betalas efter förbrukning.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-412 378	-354 440
	Snö och halk-bekämpning	-103 593	-140 398
	Reparationer	-160 563	-225 205
	Planerat underhåll	-55 000	-8 697
	El	-165 595	-223 925
	Uppvärmning	-322 999	-298 068
	Vatten	-179 442	-164 144
	Sophämtning	-96 675	-87 485
	Fastighetsförsäkring	-19 525	-38 552
	Kabel-TV och bredband	-146 531	-167 155
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-23 880	-23 880
	Förvaltningsavtalskostnader	-215 009	-253 525
	Övriga driftkostnader	-5 250	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 906 439	-1 985 475

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-800	-2 000
	Administrationskostnader	-18 397	2 807
	Extern revision	-13 900	-13 011
	Medlemsavgifter	-22 000	-22 000
	Föreningsverksamhet	-542	-600
	Övriga förvaltningskostnader	-15 415	-13 585
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 054	-48 389

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 100	-3 800
	Övriga arvoden	-69 230	-58 538
	Sociala avgifter	-17 171	-17 741
	Övriga personalkostnader	0	-675
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 501	-80 754
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-856 442	-856 442
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-856 442	-856 442
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	0	26 600
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	27 373	170
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27 373	26 770
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-796 688	-734 560
	Övriga räntekostnader	-1 009	-218
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-797 697	-734 778

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 245 835	102 245 835
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 800 000	20 800 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	123 045 835	123 045 835
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 036 089	-6 179 647
	Årets avskrivningar	-856 442	-856 442
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 892 532	-7 036 089
	Utgående redovisat värde	115 153 303	116 009 745
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 720 000	1 720 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	668 000	668 000
	Summa	90 788 000	90 788 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 369 000	44 369 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	44 369 000	44 369 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 871 738	1 437 063
	Övriga fordringar	1 835	1 682
	Summa Övriga fordringar	1 873 573	1 438 745
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	26 600
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 375	84 386
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 375	110 986
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Not 13 Kassa och bank **2024-12-31** **2023-12-31***Kassa och bank*

Sparkonto Nordea

53 558

0

Summa Kassa och bank

53 558

0

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,73%	2026-09-16	13 386 467	80 000
Nordea	0,77%	2025-08-20	13 166 408	182 868
Swedbank	3,91%	2029-09-28	13 123 116	184 876
			39 675 991	447 744

Långfristig del

26 244 707

Nästa års amortering av långfristig skuld

264 876

Lån som ska konverteras inom ett år

13 166 408

Kortfristig del

13 431 284

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

447 744

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 790 976

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,47%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder **2024-12-31** **2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

20 539

45 533

Övriga kortfristiga skulder

356

5 223

Summa Övriga skulder

20 895

50 756

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2024-12-31** **2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

304 427

282 813

Upplupna räntekostnader

27 612

19 117

Övriga upplupna kostnader

109 431

199 983

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

441 470

501 913

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Utsikten 2 i Umeå, org.nr. 769627-1175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Utsikten 2 i Umeå för räkenskapsåret 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Utsikten 2 i Umeå för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nils-Olof Lindquist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Utsikten 2 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CURT SÖDERSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 18:12:42



LUIGI NUZZACI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 16:14:40



DANIEL PALMÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 13:07:52



PATRIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 13:05:06



ISABEL KHOURE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 21:11:20



JENNIE NÄSHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 21:27:27



LINDA ÖSTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 21:14:07



NILS-OLOF LINDQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 15:54:37



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:47:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Utsikten 2 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS-OLOF LINDQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 15:58:04



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:50:24



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.