



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Irrblosset i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Irrblosset i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716464-0893 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
LYKTGUBBEN 2	1993-01-01	1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 706
3	förråd	41
2	lokaler (hyresrätt)	85
44	garageplatser	704
59	p-platser	0
7	Mc-platser inne	56
1	Gästrum	22

Totalt 215 objekt **8 614**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 11 st 1.5 rok, 31 st 2 rok, 2 st 2.5 rok, 28 st 3 rok, 2 st 3.5 rok, 19 st 4 rok, 2 st 4.5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Umeå Lyktgubben GA:1	G:A	717909-4466	1/48	Gång-och cykelväg med angränsande grönytor samt anordning för belysning och dagvattenledning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joakim Jacobsson	Ordförande	2022-07-01
Anneli Jonsson-Tegenfeldt	Ledamot	2023-07-09
Emma Grollmuss	Ledamot	2024-06-27
Pierre Wiklund	HSB- Ledamot	2022-12-22
Johan Sjöström	Ledamot	2024-06-27
Omar Abo Fakher	Ledamot	2023-07-09
Christer Viklund	Suppleant	2022-07-01
Tova Nilsson	Suppleant	2024-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Jacobsson, Anneli Jonsson-Tegenfeldt, Omar Abo Fakher samt Christer Viklund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anneli Jonsson-Tegenfeldt, Johan Sjöström, Joakim Jacobsson, och Omar Abo Fakher.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Petter Legrell (sammankallande) samt Johan Ekengren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar. Till stämman inkom tre motioner:

1. Motion om att förbättra städningen av gästlägenheten. Stämman biföll.
2. Motion om att omvandla tvättstuga till hyreslägenhet. Stämman avslog.
3. Motion om tillgång till parkeringar. Stämman tog ett beslut att förtydliga reglerna kring parkeringarna.
4. Motion om rensning av kvarterslokalens förråd. Besvarad då förrådet redan rensats.
5. Motion om andrahandsuthyrning. Besvarad då styrelsen följer de regler som är bestämda kring andrahandsuthyrning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.



Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen löpande.

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 den 2024-08-12. då konstaterades att stuprör ska monteras ovanför entréer för att minska halkrisken på vintrarna. Träden längs Olle fiskares väg skall fällas för att minska problem med löv och rötter.

Under året har nytt låssystem beslutats och redovisats. Själva bytet sker under 2025

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Höjning golv i miljörum, byte ytterdörrar radhus och kvartersgård, målning carport och miljörum.
2022	Byte värmeväxlare och samtliga termostater. Byte ventilationsaggregat i kvartersgård och tillhörande styrsystem
2021	Byte ventilationsaggregat i radhusen. Renovering takterass och garagetak. Inköp ny utrustning till lekparken samt utegym till gården.
2019-2020	Kulvertbyte för vatten och värme
2019	Installerat laddstolpar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte panel och målning radhus, översyn ventilation flerbostadshus
2027	Målning i trapphus och källare (inkl garage)
2028	Byte av stuprör och hängrännor, byte av belysningsstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Irrblosset äger 93 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 79 780 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget.

Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 16,0 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 41 789 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 79 780 kWh av er totala elförbrukning, resterande

förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	144	269	353	39	410
Skuldsättning, kr/kvm	7 219	7 320	8 137	8 470	8 762
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 069	8 161	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	210	179	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	974	947	891	891	891
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	928	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 994	7 752	7 449	7 426	7 431
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 400	-882	10 666	-206	1 227
Soliditet, %	31	31	23	22	21

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader och höga avskrivningskostnader. Föreningen har dock gott om likvida medel och kan därför möta framtida ekonomiska åtaganden likvidmässigt.

Styrelsen har också beslutat att höja årsavgifterna både 2024 och 2025 för att öka sitt sparande.

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	5 379 013	0	0	5 379 013
Underhållsfond, kr	284 545	0	-214 522	70 024
S:a bundet eget kapital, kr	5 663 558	0	-214 522	5 449 037
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	24 679 897	-882 251	214 522	24 012 167
Årets resultat, kr	-882 251	882 251	-1 399 587	-1 399 587
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 797 646	0	-1 185 065	22 612 580
S:a eget kapital, kr	29 461 204	0	-1 399 587	28 061 617

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 305 000 kr samt ianspråktagande skett med 519 522 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	23 797 645
Årets resultat, kr	-1 399 587
Reservation till underhållsfond, kr	-305 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	519 522
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	22 612 580

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	22 612 580

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 993 757	7 771 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 155	2 964
Summa Rörelseintäkter		7 994 912	7 774 543
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 626 931	-4 950 965
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 950	-146 841
Personalkostnader	Not 6	-272 504	-216 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 119 767	-2 115 052
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-109 246
Summa Rörelsekostnader		-7 216 152	-7 538 166
Rörelseresultat		778 759	236 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	170 802	137 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 349 149	-1 255 648
Summa Finansiella poster		-2 178 347	-1 118 630
Resultat efter finansiella poster		-1 399 587	-882 252
Resultat före skatt		-1 399 587	-882 252
Årets resultat		-1 399 587	-882 252



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	82 935 445	85 055 212
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		82 935 445	85 055 212
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	614 300	614 300
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		614 300	614 300
Summa Anläggningstillgångar		83 549 745	85 669 512

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		155 097	1 761
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 358 033	2 718 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	199 829	195 476
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 712 959	2 915 456
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 446 940	5 279 147
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 446 940	5 279 147
Summa Omsättningstillgångar		8 159 900	8 194 603
Summa Tillgångar		91 709 645	93 864 115



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 379 013	5 379 013
Fond för yttre underhåll	70 024	284 545
Summa Bundet eget kapital	5 449 037	5 663 558

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	24 012 167	24 679 897
Årets resultat	-1 399 587	-882 251
Summa Fritt eget kapital	22 612 580	23 797 645

Summa Eget kapital	28 061 616	29 461 203
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 077 168	24 279 660
Summa Långfristiga skulder		23 077 168	24 279 660

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		39 103 907	38 617 989
Leverantörsskulder		363 577	316 821
Skatteskulder		18 436	15 833
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	9 124	17 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 075 816	1 154 758
Summa Kortfristiga skulder		40 570 860	40 123 251

Summa Skulder		63 648 028	64 402 911
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		91 709 645	93 864 115
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	778 759	236 378
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 119 767	2 115 052
Restvärdesavskrivningar	0	109 246
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 119 767	2 224 298
Erhållen ränta	170 802	137 019
Erlagd ränta	-2 336 274	-1 192 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	733 055	1 405 485
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-156 016	-27 650
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-51 184	90 535
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-207 200	62 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten	525 855	1 468 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-620 244
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-620 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-716 574	-683 664
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-716 574	-683 664
Årets kassaflöde	-190 719	164 462
Likvida medel vid årets början	7 906 726	7 742 264
Likvida medel vid årets slut	7 716 006	7 906 726



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av redovisningssystem

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.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattning

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 likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 356 636	7 142 268
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	151 500	151 500
	Hyror lokaler	76 512	76 512
	Hyror garage och parkeringsplatser	330 079	333 146
	Hyror förbrukningsbaserad	16 956	20 810
	Hyror övrigt	5 924	5 424
	Övriga primära intäkter	88 405	77 812
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 026 012	7 807 472
	Hyresbortfall	-32 255	-35 893
	<i>Summa</i>	-32 255	-35 893
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 993 757	7 771 579

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, internet 100/100 Mbit och kabeltv inkl streamingpaket

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 155	2 964
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 155	2 964

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-699 070	-690 907
	Snö och halk-bekämpning	-261 736	-382 639
	Reparationer	-364 154	-262 717
	Planerat underhåll	-519 522	-968 512
	Försäkringsskador	-10 331	0
	El	-294 876	-323 722
	Uppvärmning	-921 389	-847 948
	Vatten	-402 593	-369 560
	Sophämtning	-258 613	-230 056
	Fastighetsförsäkring	-124 180	-113 101
	Kabel-TV och bredband	-255 529	-252 630
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-183 330	-179 271
	Förvaltningsavtalskostnader	-237 276	-225 708
	Övriga driftkostnader	-94 330	-104 194
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 626 931	-4 950 965

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 341	-41 432
	Administrationskostnader	-36 607	-33 954
	Extern revision	-22 580	-19 000
	Konsultkostnader	-28 183	0
	Medlemsavgifter	-33 700	-33 700
	Föreningsverksamhet	-4 903	-417
	Övriga förvaltningskostnader	-24 636	-18 338
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-196 950	-146 841
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-211 686	-167 480
	Löner och övriga ersättningar	-12 040	-9 639
	Sociala avgifter	-48 778	-38 942
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-272 504	-216 061
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-109 246
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-109 246
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	170 802	137 019
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	170 802	137 019
Not 9	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	-2 348 399	-1 254 794
	Övriga räntekostnader	-750	-854
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 349 149	-1 255 648

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 279 969	103 847 047
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 006 586	5 006 586
	Årets investeringar	0	620 244
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-187 322
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	109 286 555	109 286 555
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 231 343	-22 194 367
	Årets avskrivningar	-2 119 767	-2 115 052
	Återförda avskrivningar	0	78 075
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 351 110	-24 231 344
	<i>Utgående redovisat värde</i>	82 935 445	85 055 211
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 106 000	1 106 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 090 000	1 090 000
	<i>Summa</i>	109 196 000	109 196 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	107 005 100	107 005 100
	Varav i eget förvar	0	-25 005 100
	<i>Ställda säkerheter</i>	107 005 100	82 000 000
	Föreningsavgäld till HSB Norr 592 400		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andel i HSB vind Umeå	613 800	613 800
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	614 300	614 300
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 269 066	2 627 579
	Övriga fordringar	88 967	90 640
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 358 033	2 718 219

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	127 942	124 180
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 887	71 296
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	199 829	195 476

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	3,99%	2025-01-30	14 299 247	165 844
SBAB	2,94%	2028-09-14	23 602 168	525 000
Nordea	4,07%	2025-11-19	24 279 660	124 460
			62 181 075	815 304

Långfristig del	23 077 168
Nästa års amortering av långfristig skuld	525 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 578 907
Kortfristig del	39 103 907
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	815 304
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 261 216
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,62%
Finns swap-avtal	Nej

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

Momsskuld	1 217	0
Källskatt	7 844	8 782
Övriga kortfristiga skulder	63	9 068
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 124	17 850

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

Förutbetalda hyror och avgifter	612 332	649 487
Upplupna räntekostnader	182 193	169 318
Övriga upplupna kostnader	281 291	335 953
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 075 816	1 154 758

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 Irrblosset i Umeå, org.nr. 716464-0893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Irrblosset i Umeå för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Irrblosset i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOAKIM JACOBSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:38:28



PIERRE WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:33:39



EMMA GROLLMUSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:50:34



ANNELI JONSSON-TEGENFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:48:38



JOHAN SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:02:12



OMAR ABO FAKHER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 16:15:25



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:30:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:28:07



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.