

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Irrblosset i Umeå

716464-0893

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Irrblosset i Umeå, 716464-0893 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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 1993 på fastigheten Lyktgubben 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Älvans väg 51-99 (udda nr) i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Lägenheter	99	7 707
Lokaler	4	126
Garageplatser	55	
Carport	25	
Parkeringsplatser	42	

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

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

- 2019: Bytt kulvert för vatten och värme
- 2017: Fasadenovering Älvans väg 97-99 samt målning av balkongtak Älvans väg 97-99. Lagning av fasader på några balkonger i andra hus. Lagning av samtliga murar. Byte av garageportar. Genomfört OVK - Obligatorisk Ventilations Kontroll. Genomfört sotning samt inplåtning av skorstenen till kvarterslokalen. Byte av trasiga taktegelpannor samt rensning av hängrännor. Kalkning av gräsmattor. Lekplatsbesiktning med åtföljande åtgärder enligt protokollet. Utbyggt komposten. Fågelsäkring av Anticimex. Storstädning av trapphus, tvättstugor och kvarterslokal.
- 2016: Installerat ledbelysning utomhus samt i trappuppgångar, tvättstugor och kvarterslokal. Lagning av garagegolv. Nya golv i soprummen och hobbyrummet. Åtgärder för att undvika överuttag av effekt från fjärrvärme. Genomfört nulägesanalys av brandskyddet med uppföljande åtgärder enligt protokollet. Genomfört sotning av ventilationskanaler. Genomfört taköversyn. Renoverat kvarterslokalen. Byte av orienteringstavla. Fågelsäkring av Anticimex.
- 2015: Ny utrustning i lekparken. Byte av spaljéväggar på altanerna Älvans väg 97-99. Bättringsmålning i trapphusen. Trädansning av arboret. Nya samlade postlådor till radhuslägenheterna
- 2014: Byte av staket vid bilparkeringen. Renovering av grovtvättstugan. Nya maskiner i tvättstugorna. Storstädning av tvättstugor och trapphus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Bytt kulvert för vatten och värme

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2019-08-26. Ett antal punkter noterades, mestadels mindre åtgärder.

Styrelsen jobbar med SBA- systematiskt brandskyddsarbete.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Installera laddstolpar för elbilar samt fortsatta renoveringen av tvättstugorna enligt underhållsplanen.

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 891 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 1.793 tkr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 500 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

<i>Namn</i>	<i>Roll</i>	<i>I tur att avgå</i>
Ingegerd Wahlström	ordförande	2020
David Öberg	vice ordförande	2021
Marie Nyberg	ledamot	2021
Paula Larsson	sekreterare	2020
Albin Strömberg	utsedd av HSB Norr	2020
Camilla Wallström	suppleant	2021
Monika Elworth	suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingegerd Wahlström, David Öberg, Marie Nyberg och Paula Larsson, två i förening.

Revisorer har varit Monica Vestberg med Josef Lindgren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedningen har varit Ida-Maria Torneus (sammankallande) samt Evelina Sjölander.

Fritidskommittén består av Tobias Bryntesson, Emma Grollmuss (nyval), Johan Sjöström, Malin Stenberg (nyval), Jan Olsson (nyval) och Bo Öberg som sammankallande.

Fritidskommittén har bjudit på förtäring i samband med vårstädning samt adventsfika.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Ingegerd Wahlström samt David Öberg som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-03. På stämman deltog 15 röstberättigande medlemmar och 6 övriga.

Inkomna motioner gällande tidsstyrning portar (avslag), flytt av elektroniskt lås (bordläggning), regler för fordonsparkering (bifall på synpunkter samt beslut om översyn av reglerna), komplettering av utrustning i kvarterslokalen (avslag samt hänvisning till styrelsens planerade åtgärder)

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Irrblosset äger 93 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 86 543 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 931 kWh per andel (913 kWh). HSB Vinds elpris under 2019 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2018 och gällde som pris för 2019. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 17,3 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 21 705 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 86 543 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2018 var 251 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 136 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 139. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsen informerar kontinuerligt i god tid medlemmarna om kommande åtgärder.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	7 419	7 430	7 416	7 408	7 404
Resultat efter fin.poster i tkr	1 023	1 437	-97	932	1 445
Årsavgifter bostäder, kr/m ² bostadsyta	891	891	891	892	892
Driftskostnad, kr/m ² totalyta*	426	387	378	360	359
Låneskuld, kr/m ² totalyta	8 725	8 799	8 873	8 950	9 035
Genomsnittlig ränta lån i %	1,13	1,37	1,47	1,39	1,8
Yttre underhållsfond, kr/m ² totalyta	608	900	778	878	733
Soliditet i %***	21,2	20,1	18,6	18,7	17,6
Sparande, kr/m ² totalyta**	795	404	401	292	

* 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 68 343 291 kr. Under året har föreningen amorterat 578 568 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 118 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	5 379 013	7 046 287	3 770 722	1 437 103
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 437 103	-1 437 103
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-4 077 181	4 077 181	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		1 793 000	-1 793 000	
Årets resultat				1 023 445
Vid årets slut	5 379 013	4 762 106	7 492 006	1 023 445

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 492 006
Årets resultat	1 023 445
Totalt att disponera	8 515 451

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	8 515 451
--------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 419 458	7 430 130
Övriga rörelseintäkter	3	3 223 736	28 290
		<u>10 643 194</u>	<u>7 458 420</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-7 415 987	-3 681 078
Övriga externa kostnader	5	-69 362	-66 225
Personalkostnader	6	-178 101	-193 309
Avskrivningar	7	-1 125 173	-1 076 474
		<u>-8 788 623</u>	<u>-5 017 086</u>
Rörelseresultat		1 854 571	2 441 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	18 159	19 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-849 285	-1 023 761
		<u>-831 126</u>	<u>-1 004 231</u>
Resultat efter finansiella poster		1 023 445	1 437 103
Resultat före skatt		1 023 445	1 437 103
Årets resultat	10	1 023 445	1 437 103

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	78 142 814	76 053 839
		<u>78 142 814</u>	<u>76 053 839</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	614 300	614 300
		<u>614 300</u>	<u>614 300</u>
Summa anläggningstillgångar		78 757 114	76 668 139
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 164	1 690
Aktuell skattefordran		3 575	1 965
Övriga fordringar	13	4 036 321	5 705 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	192 884	194 220
		<u>4 233 944</u>	<u>5 903 153</u>
Kassa och bank		5 079 504	5 062 120
Summa omsättningstillgångar		9 313 448	10 965 273
SUMMA TILLGÅNGAR		88 070 562	87 633 412

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 379 013	5 379 013
Yttre underhållsfond	15	4 762 106	7 046 287
		<u>10 141 119</u>	<u>12 425 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 492 006	3 770 722
Årets resultat		1 023 445	1 437 103
		<u>8 515 451</u>	<u>5 207 825</u>
Summa eget kapital		18 656 570	17 633 125
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	67 764 723	43 441 331
Övriga långfristiga skulder		-	1 800
		<u>67 764 723</u>	<u>43 443 131</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	578 568	25 480 528
Leverantörsskulder		301 756	265 185
Övriga skulder	18	8 320	9 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	760 625	801 933
		<u>1 649 269</u>	<u>26 557 156</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 070 562	87 633 412

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1,0 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att 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.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 243 806 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	6 867 576	6 867 576
Hysesintäkter	357 769	370 107
Intäkter el	12 780	7 380
Intäkter bredband	151 500	151 375
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-	15 624
Intäkter gemensamhetsutrymmen	30 000	19 700
	7 419 625	7 431 762
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-167	-1 632
	7 419 458	7 430 130

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Återföring nedskrivning	3 219 648	
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	4 088	28 290
	3 223 736	28 290

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	512 448	473 641
Snöröjning och halkbekämpning	144 664	127 828
Reparationer	422 051	216 540
Periodiskt underhåll	4 077 181	652 107
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	296 874	209 313
Uppvärmning	739 231	821 684
Vatten	333 043	280 834
Renhållning	163 456	157 477
Förvaltningskostnader	217 279	251 930
Försäkringar	90 092	83 428
Fastighetsskatt/avgift	159 863	161 473
Kommunikation och media		
Datakommunikation	168 224	160 470
Kabel-TV	86 112	84 353
Övriga driftskostnader	5 469	
	7 415 987	3 681 078

Specificering periodiskt underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll övrigt	38 325	
Kulvertbyte	4 038 856	
Installation passage- och bokningsystem		340 764
Laddstolpar		5 103
Installation bastuaggregat		16 913
Inredning/målning atelje		36 086
Port till förråd i garage		21 375
Konv Xenta och installation effektbegränsning		30 375
Fasadrenovering		131 531
Gilvbrunnar		17 200
Övrigt		52 760
	4 077 181	652 107

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	12 738	8 728
Telefon och kontorsmaterial	10 442	9 663
Bankkostnader	8 574	3 621
Bolagsverket, gåvor	1 500	
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	36 108	44 213
	<u>69 362</u>	<u>66 225</u>

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Sven-Olov Nygren		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	80 540	90 064
Vicevärd	53 592	52 800
Bilersättningar	7 414	7 304
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 600	3 500
Sociala kostnader förtroendevalda	26 667	32 336
	<u>171 813</u>	<u>186 004</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	2 700	3 306
Sociala kostnader	2 012	2 443
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	1 376	1 356
	<u>178 101</u>	<u>193 309</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1 125 173	1 076 474
	<u>1 125 173</u>	<u>1 076 474</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter transaktionskonto	17 385	18 434
Övriga ränteintäkter	774	1 096
	<u>18 159</u>	<u>19 530</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Föreningsavgäld	74 050	74 050
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	775 208	949 705
Övriga finansiella kostnader	27	6
	<u>849 285</u>	<u>1 023 761</u>

Not 10 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	1 023 445	1 437 103
Reservering till yttre underhållsfond	-1 793 000	-1 602 000
	<u>4 077 181</u>	<u>652 107</u>
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	3 307 626	487 210

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

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	103 162 414	103 162 414
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	103 162 414	103 162 414
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-18 204 074	-18 204 074
Återföring nedskrivning av fastighet	3 214 148	
	<u>-14 989 926</u>	<u>-18 204 074</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 911 087	-12 834 613
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 125 173	-1 076 474
Summa ackumulerade avskrivningar	-15 036 260	-13 911 087
Bokfört värde byggnader	73 136 228	71 047 253
Bokfört värde mark	5 006 586	5 006 586
Summa bokfört värde byggnader och mark	78 142 814	76 053 839
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1993):	70 023 000	63 049 000
Taxeringsvärde mark:	20 531 000	21 062 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	613 800	613 800
	<u>614 300</u>	<u>614 300</u>

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar		85 634
Avräkningskonto HSB Norr	4 000 032	5 600 178
Skattekonto	36 289	19 466
	<u>4 036 321</u>	<u>5 705 278</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	192 884	194 220
	<u>192 884</u>	<u>194 220</u>

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 046 287	6 096 394
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	1 793 000	1 602 000
lansspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-4 077 181	-652 107
Fondbehållning vid årets slut	4 762 106	7 046 287

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2023-12-01	0,91	24 901 960	25 026 420
Stadshypotek	2021-01-30	1,3	16 128 467	16 294 311
Stadshypotek	2022-09-01	1,01	27 312 864	27 601 128
Totala skulder på bokslutsdagen			68 343 291	68 921 859
Nästa års amortering			-578 568	-578 568
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 314 272	-2 314 272
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			65 450 451	66 029 019
Totala skulder på bokslutsdagen			68 343 291	68 921 859
Avgår kortfristig del			-578 568	-578 568
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			67 764 723	68 343 291

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	578 568	578 568
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	24 901 960
	578 568	25 480 528

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	6 799	5 377
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 521	2 513
Övriga kortfristiga skulder	-	1 620
	8 320	9 510

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	75 482	83 733
Förutbetalda avgifter/hyror	509 440	531 412
Borevision	10 000	9 315
Övrigt	165 703	177 473
	760 625	801 933

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	107 005 100	107 005 100
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	107 005 100	107 005 100

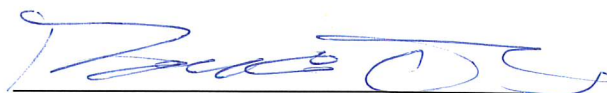
Eventalförpliktelser

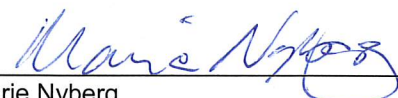
Föreningsavgäld till HSB Norr	962 650	1 036 700
-------------------------------	---------	-----------


Underskrifter

Umeå 2020-03-23


Ingegerd Wahlström

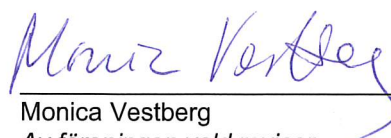

David Öberg


Marie Nyberg


Paula Larsson


Albin Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16


Monica Vestberg
Av föreningen vald revisor


Richard Ohlsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Irrblosset i Umeå, org.nr. 7164640893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Irrblosset i Umeå för år 2019.

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 2019 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Irblosset i Umeå för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

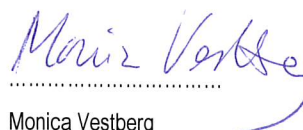
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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 16/4 2020



Richard Östisson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Monica Vestberg

Av föreningen vald 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 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 det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett 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) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i 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.

Ett 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 ansvarfullt 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 men 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 föreningen 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 lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.