



# Styrelsen för HSB brf Irrblosset i Umeå

Org nr: 716464-0893

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Irrblosset i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### 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:

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>         | <u>Total yta (kvm)</u> |
|--------------|--------------------------|------------------------|
| 99           | lägenheter (bostadsrätt) | 7 707                  |
| 4            | lokaler (hyresrätt)      | 126                    |

På föreningens fastigheter finns 122 parkeringsplatser varav 55 i garage och 25 i carport.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-13. På stämman deltog 38 medlemmar (inkl. 10 via ombud).

| Styrelse           |   | Vald till årsstämma, år |
|--------------------|---|-------------------------|
| Ingegerd Wahlström | ordförande                              | 2018                    |
| David Öberg        | vice ordförande                         | 2019                    |
| Ingegerd Wahlström | sekreterare                             | 2018                    |
| Olof Eriksson      | vice sekreterare                        | 2018                    |
| Linus Ländin       | ledamot                                 | 2019                    |
| Albin Strömberg    | ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige |                         |
| Pär Sandström      | suppleant                               | 2019                    |
| Emil Nordin        | suppleant                               | 2018                    |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Annelie Jonsson Tegenfeldt med Staffan Moritz som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

AME

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Ingegerd Wahlström med David Öberg som suppleant.

Valberedningen har varit Bo Öberg sammankallande, Monica Moritz samt Peter Burman.

Föreningens fritidskommitté har bestått av Bo Öberg sammankallande, Monica Moritz, Pernilla Persson, Johan Sjöström och Magnus Persson.

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

- 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 spaljeväggar 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 och efter räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 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. Arbetet kommer att slutföras våren 2018. 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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-08-28.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Renovering av portar och andra ytterdörrar, bättringsmålning av parkeringslinjer i garaget, fortsatt renoveringen av tvättstugorna enligt underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat att vid årsstämman 2018 ska följande eventuella åtgärder behandlas:

- Portkoder.
- Laddstolpar.

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

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 891 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna oförändrade under 2018.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 69 500 427 kr. Under året har föreningen amorterat 601 222 kr.

### Styrelsens övriga kommentarer

Föreningen har flera lokaler som disponeras av medlemmarna: Kvartersgård med bagarstuga, bastu, gästrum och hobbyrum samt fyra tvättstugor, alla mycket uppskattade och använda. Vidare finns en stor gård med lekpark och fotbollsplan. Gården är lummig och i det närmaste bilfri.

Fritidskommittén anordnar varje år en del gemensamma aktiviteter. I samband med vårstädningen, då vi träffas och snyggar upp på vår gård, bjuder kommittén på god förtäring från utegrillen. På hösten bjuder de in till höst/adventsfika i kvarterslokalen. Många, såväl vuxna som barn brukar delta i dessa aktiviteter.

Kvarterslokalen är renoverad 2016.

Vår bastu är ganska nyrenoverad och har ett skönt relaxrum.

Gästrummet är välutrustat; tre bäddar, wc med dusch samt minikök och TV.

Om föreningen kan man läsa på hemsidan och i föreningens informationsblad A-Ö.

Medlemmar kan hämta det mesta i informationsväg i Portalen.

### Väsentliga avtal

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen, trappstädning och inre renhållning har under året utförts av HSB Norr ek för.

Vicevärd i föreningen har varit Sven-Olov Nygren

### HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Irrblosset äger 93 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 83 004 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 893 kWh per andel (852 kWh). HSB Vinds elpris under 2017 var 44,0 öre/kWh exkl energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2016 och gällde som pris för 2017. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 16,6 kg CO<sub>2</sub>e (15,8 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

## Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 139 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.

## Flerårsöversikt

|   | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                                     | 7 425       | 7 415       | 7 404       | 7 421       | 7 411       |
| Rörelseresultat tkr                                     | 985         | 1 961       | 2 812       | 3 013       | 2 489       |
| Resultat efter finansiella poster tkr                   | -97         | 932         | 1 445       | 952         | 445         |
| Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr                | 684         | 748         | 493         | -64         | 639         |
| Balansomslutning tkr                                    | 86 875      | 87 239      | 87 409      | 87 910      | 87 539      |
| Fond för yttre underhåll tkr                            | 6 096       | 6 877       | 5 741       | 4 726       | 4 919       |
| Fond för yttre underhåll kr/m <sup>2</sup>              | 791         | 892         | 745         | 613         | -           |
| Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %                 | 0,06        | 0,07        | 0,06        | 0,01        | 0,00        |
| Drifts-/personalkostnader kr/m <sup>2</sup> bostadsyta* | 406         | 388         | 386         | 386         | 368         |
| Långfristiga skulder per m <sup>2</sup> bostadsyta      | 8 943       | 9 018       | 9 092       | 9 299       | 9 429       |
| Genomsnittsränta på lån %                               | 1,47        | 1,39        | 1,83        | 2,81        | 2,88        |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>          | 891         | 892         | 892         | 892         | 892         |
| Soliditet i %   | 18,6        | 18,7        | 17,6        | 15,8        | 14,8        |
| Sparande/m <sup>2</sup> **                              | 401         | 292         | -           | -           | -           |

\* Från år 2014 har fastighetsskatt lagts till och föreningsavgäld dragits från driftskostnaden. Planerat underhåll är ej medräknat.

\*\* Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

## Förändring i eget kapital

|                             | Insatser         | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång     | 5 379 013        | 0                       | 6 876 946           | 3 104 890              | 932 135           |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut |                  |                         | 0                   | 932 135                | -932 135          |
| Avs enl. styrelsebeslut     |                  |                         | 1 382 700           | -1 382 700             |                   |
| Disp enl. styrelsebeslut    |                  |                         | -2 163 252          | 2 163 252              |                   |
| Årets resultat              |                  |                         |                     |                        | -96 963           |
| Belopp vid årets slut       | <b>5 379 013</b> | <b>0</b>                | <b>6 096 394</b>    | <b>4 817 577</b>       | <b>-96 963</b>    |

## Resultatdisposition

|  |                   |
|--|-------------------|
| Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll            |                   |
| Fondbehållning vid årets början                                | 6 876 946         |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll | 1 382 700         |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll  | <u>-2 163 252</u> |
| Fondbehållning vid året slut                                   | <b>6 096 394</b>  |

|   |                  |
|---|------------------|
| Stämman har att ta ställning till                                   |                  |
| Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond | 4 817 577        |
| Årets resultat  | <u>-96 963</u>   |
| Summa   | <b>4 720 615</b> |

Balanseras i ny räkning **4 720 615**

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



## HSB brf Irrblosset i Umeå

| <b>Resultaträkning</b>                          |        | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> |
|---|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |        |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                 | Not 2  | 7 424 768                        | 7 415 326                        |
| Övriga rörelseintäkter                          | Not 3  | 4 037                            | 0                                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |        | <b>7 428 805</b>                 | <b>7 415 326</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |        |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                 | Not 4  | -5 111 060                       | -4 111 807                       |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5  | -71 584                          | -77 129                          |
| Personalkostnader                               | Not 6  | -184 425                         | -188 703                         |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7  | -1 076 474                       | -1 076 474                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |        | <b>-6 443 544</b>                | <b>-5 454 113</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |        | <b>985 261</b>                   | <b>1 961 213</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                       |        |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 8  | 20 833                           | 25 307                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      | Not 9  | -1 103 057                       | -1 054 385                       |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |        | <b>-1 082 224</b>                | <b>-1 029 078</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |        | <b>-96 963</b>                   | <b>932 135</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                           | Not 10 | <b>-96 963</b>                   | <b>932 135</b>                   |

omu



## HSB brf Irrblosset i Umeå

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2017-12-31</b>        | <b>2016-12-31</b>        |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | <u>77 130 313</u>        | <u>78 206 787</u>        |
|  |        | 77 130 313               | 78 206 787               |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 12 | <u>614 300</u>           | <u>614 300</u>           |
|  |        | 614 300                  | 614 300                  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |        | <b><u>77 744 613</u></b> | <b><u>78 821 087</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avräkning HSB Norr ek för                    |        | 3 759 347                | 0                        |
| Övriga fordringar                            | Not 13 | 16 658                   | 24 030                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | <u>310 368</u>           | <u>181 235</u>           |
|  |        | 4 086 373                | 205 265                  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                          |                          |
| Kassa och bank                               |        | <u>5 043 686</u>         | <u>8 212 393</u>         |
|  |        | 5 043 686                | 8 212 393                |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |        | <b><u>9 130 059</u></b>  | <b><u>8 417 658</u></b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>86 874 672</u></b> | <b><u>87 238 745</u></b> |

OMM



## HSB brf Irrblosset i Umeå

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

5 379 013

5 379 013

Fond för yttre underhåll

Not 16

6 096 394

6 876 946

11 475 40712 255 959*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 817 577

3 104 890

Årets resultat

-96 963932 135

4 720 615

4 037 025

**Summa eget kapital**16 196 02216 292 984**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17 , 20

68 921 85969 500 427**Summa långfristiga skulder**68 921 85969 500 427**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17

578 568

601 222

Leverantörsskulder

437 052

319 024

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

8 966

15 526

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

732 205509 562**Summa kortfristiga skulder**1 756 7911 445 334**Summa eget kapital och skulder**86 874 67287 238 745

omu



**HSB brf Irrblosset i Umeå****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper**

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

**Materiella anläggningstillgångar****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. Fastighetens livslängd bedöms vara 80 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 67 år. Årets avskrivning uppgår till 1% av anskaffningsvärdet. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i HSB Vind värderas till anskaffningsvärdet.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Föreningen har flyttat över sina likvida medel till ett bankkonto som ägs av HSB Norr och kallas för avräkning. Från och med år 2017 kommer föreningens likvida medel att betraktas som en "kortfristig fordran" mot HSB Norr i stället för att finnas under "kassa och bank".

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på av styrelsen framtagna underhållsplan. Från år 2016 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadgeändringen 2016 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

**Intäktsredovisning**

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

**Fastighetsskatt/kommunal avgift**

För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lägenhet för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Avgiften för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 7 243 806 kr.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 27 889 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

QMC



## HSB brf Irblosset i Umeå

| Noter   | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                          |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                                  | 6 867 576                | 6 867 576                |
| Hyror lokaler/förråd                                  | 66 448                   | 65 821                   |
| Hyror garage, p-platser                               | 292 445                  | 283 959                  |
| Elavgifter  | 1 350                    | 0                        |
| Internetavgifter                                      | 151 500                  | 151 500                  |
| Övriga avgifter                                       | 1 980                    | 2 180                    |
| Övriga intäkter                                       | 43 469                   | 44 290                   |
| <b>Summa</b>  | <b>7 424 768</b>         | <b>7 415 326</b>         |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                   |                          |                          |
| Ersättning för försäringsskador                       | 4 037                    | 0                        |
|   | <b>4 037</b>             | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                          |                          |                          |
| Fastighetskötsel och lokalvård                        | 400 513                  | 327 728                  |
| Reparationer och förbrukningsmaterial                 | 141 412                  | 144 771                  |
| Underhåll enligt plan                                 | 2 163 252                | 1 311 166                |
| Försäringsskador                                      | 14 941                   | 0                        |
| Snöröjning och sandning                               | 170 546                  | 137 666                  |
| Sotning   | 2 790                    | 0                        |
| Hissbesiktning och underhållsavtal                    | 34 352                   | 34 097                   |
| El  | 199 107                  | 212 987                  |
| Uppvärmning   | 806 859                  | 818 911                  |
| Vatten  | 279 832                  | 280 892                  |
| Renhållning   | 150 325                  | 129 225                  |
| Kabel-TV  | 83 101                   | 81 488                   |
| Internet - datadrift                                  | 160 470                  | 160 455                  |
| Fastighetsförsäkring                                  | 81 225                   | 80 507                   |
| Fastighetsskatt                                       | 161 600                  | 152 337                  |
| Förvaltningsarvoden                                   | 195 591                  | 189 523                  |
| Övriga driftskostnader                                | 65 145                   | 50 055                   |
|   | <b>5 111 060</b>         | <b>4 111 807</b>         |
| <b>Specificering underhåll enligt plan</b>            |                          |                          |
| Fasadrenovering                                       | 1 739 333                | 0                        |
| Garageportar  | 146 625                  | 0                        |
| OVK   | 113 281                  | 0                        |
| Dörrstängare  | 52 671                   | 0                        |
| Eluttag, motorvärmare mm                              | 28 221                   | 0                        |
| Utbyte brandposter                                    | 24 416                   | 0                        |
| Kompostlåda   | 16 267                   | 0                        |
| Fasadbelysning  | 15 126                   | 918 740                  |
| Fågelsäkring  | 14 412                   | 24 418                   |
| Golvbrunnar   | 12 900                   | 15 475                   |
| Golvbrunnar   | 0                        | 182 196                  |
| Termostater, vent justering                           | 0                        | 106 980                  |
| Akustik kvarterslokal                                 | 0                        | 25 200                   |
| Markarbeten   | 0                        | 22 673                   |
| Skylt   | 0                        | 13 994                   |
| Gräsklippare  | 0                        | 1 490                    |
|   | <b>2 163 252</b>         | <b>1 311 166</b>         |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                 |                          |                          |
| Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader  | 7 344                    | 12 954                   |
| Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data | 11 252                   | 5 138                    |
| Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader  | 764                      | 457                      |
| Utbildning  | 2 875                    | 0                        |
| Fritidsverksamhet, medlemskap                         | 34 710                   | 38 811                   |
| Övriga förvaltningskostnader                          | 14 640                   | 19 769                   |
|   | <b>71 584</b>            | <b>77 129</b>            |



## HSB brf Irrblosset i Umeå

| <b>Noter</b>  |   | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> |
|---------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 6</b>  | <b>Personalkostnader</b>  |                                  |                                  |
|               | Styrelsearvode enligt stämmobeslut  | 74 450                           | 85 957                           |
|               | Föreningsvald revisor   | 3 420                            | 3 320                            |
|               | Andra ersättningar  | 23 207                           | 16 032                           |
|               | Vicevärdsarvode   | 51 108                           | 50 056                           |
|               | Sociala kostnader   | 32 042                           | 32 889                           |
|               | Pensionskostnader och förpliktelser   | 200                              | 450                              |
|               |   | <u>184 425</u>                   | <u>188 703</u>                   |
|               | Föreningen har inte haft några anställda under året.  |                                  |                                  |
| <b>Not 7</b>  | <b>Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</b>  |                                  |                                  |
|               | Byggnader   | 1 076 474                        | 1 076 474                        |
|               |   | <u>1 076 474</u>                 | <u>1 076 474</u>                 |
| <b>Not 8</b>  | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|               | Ränteintäkter från bank   | 20 094                           | 23 592                           |
|               | Ränteintäkter placeringar   | 0                                | 1 138                            |
|               | Övriga ränteintäkter  | 739                              | 578                              |
|               |   | <u>20 833</u>                    | <u>25 307</u>                    |
| <b>Not 9</b>  | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                                  |                                  |
|               | Räntekostnader långfristiga skulder   | 1 028 964                        | 980 322                          |
|               | Räntekostnader kortfristiga skulder   | 43                               | 13                               |
|               | Föreningsavgäld   | 74 050                           | 74 050                           |
|               |   | <u>1 103 057</u>                 | <u>1 054 385</u>                 |
| <b>Not 10</b> | <b>Årets resultat</b>   |                                  |                                  |
|               | Årets resultat  | -96 963                          | 932 135                          |
|               | Reservering till yttre underhållsfond   | -1 382 700                       | -1 495 000                       |
|               | lanspråktagande av yttre underhållsfond   | 2 163 252                        | 1 311 166                        |
|               | <b>Överskott efter disposition av underhåll</b>   | <b>683 589</b>                   | <b>748 301</b>                   |
|               | lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.<br>Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. |                                  |                                  |



## HSB brf Irrblösset i Umeå

## Noter

2017-12-31

2016-12-31

**Not 11 Byggnader och mark**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 108 169 000        | 108 169 000        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>108 169 000</u> | <u>108 169 000</u> |

|                                     |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -11 758 139        | -10 681 665        |
| Årets avskrivningar                 | -1 076 474         | -1 076 474         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-12 834 613</u> | <u>-11 758 139</u> |

|                                      |                    |                    |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerade nedskrivningar | -18 204 074        | -18 204 074        |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | <u>-18 204 074</u> | <u>-18 204 074</u> |

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>77 130 313</b> | <b>78 206 787</b> |
| varav byggnader               | 72 123 727        | 73 200 201        |
| varav mark                    | 5 006 586         | 5 006 586         |

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 84 111 000 kr. Värdeår 1993.

|                       | Byggnader         | Mark              | Totalt            |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| F. familjhus/bostäder | 62 000 000        | 19 200 000        | 81 200 000        |
| F. familjhus/lokaler  | 1 049 000         | 1 862 000         | 2 911 000         |
|                       | <u>63 049 000</u> | <u>21 062 000</u> | <u>84 111 000</u> |

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 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**

|                   |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar  | 4 143         | 11 101        |
| Skattekonto       | 471           | 471           |
| Övriga fordringar | 12 044        | 12 458        |
|                   | <u>16 658</u> | <u>24 030</u> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring   | 83 428         | 81 225         |
| Förutbetalda kostnader | 226 940        | 100 010        |
|                        | <u>310 368</u> | <u>181 235</u> |

**Not 15 Eget kapital**

|                                 | Insatser         | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång         | 5 379 013        | 0                       | 6 876 946           | 3 104 890              | 932 135           |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut     |                  |                         | 0                   | 932 135                | -932 135          |
| Avsättn enl. styrelsebeslut     |                  |                         | 1 382 700           | -1 382 700             |                   |
| Disposition enl. styrelsebeslut |                  |                         | -2 163 252          | 2 163 252              |                   |
| Årets resultat                  |                  |                         |                     |                        | -96 963           |
| Belopp vid årets slut           | <u>5 379 013</u> | <u>0</u>                | <u>6 096 394</u>    | <u>4 817 577</u>       | <u>-96 963</u>    |

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                         | 6 876 946        | 5 741 032        |
| Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut | 0                | 952 080          |
| Beslutad avsättning enl underhållsplan          | 1 382 700        | 1 495 000        |
| Beslutad disposition motsvarande årets kostnad  | -2 163 252       | -1 311 166       |
| <b>Summa</b>                                    | <u>6 096 394</u> | <u>6 876 946</u> |

omu



## HSB brf Irrblisset i Umeå

## Noter

2017-12-31

2016-12-31

## Not 17 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut |        | Räntesats | Villkorsändring | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--------------|--------|-----------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 521284 | 1,30%     | 2021-01-30      | 16 460 155        | 0                 |
| Stadshypotek | 486764 | 1,18%     | 2019-12-01      | 25 150 880        | 25 275 340        |
| Stadshypotek | 441447 | 1,86%     | 2018-09-01      | 27 889 392        | 28 177 656        |
| Stadshypotek | 454153 |           | lost            | 0                 | 16 648 653        |
|              |        |           |                 | <b>69 500 427</b> | <b>70 101 649</b> |

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år  
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

-578 568 -601 222  
68 921 859 69 500 427

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år  
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen

66 607 587 67 095 539  
Nej Nej

## Not 18 Övriga kortfristiga skulder

|  |  |  |  |              |               |
|--|--|--|--|--------------|---------------|
| Källskatt                                  |  |  |  | 4 510        | 3 888         |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatt december |  |  |  | 2 459        | 2 120         |
| Övriga kortfristiga skulder                |  |  |  | 1 997        | 9 518         |
|  |  |  |  | <b>8 966</b> | <b>15 526</b> |

## Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 |  |  |  |                |                |
|---------------------------------|--|--|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         |  |  |  | 101 359        | 91 774         |
| Övriga upplupna kostnader       |  |  |  | 176 798        | 166 985        |
| Förutbetalda hyror och avgifter |  |  |  | 454 048        | 250 803        |
|                                 |  |  |  | <b>732 205</b> | <b>509 562</b> |

## Not 20 Ställda säkerheter

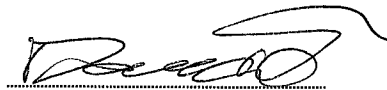
Uttagna pantbrev i fastighet 107 005 100 107 005 100

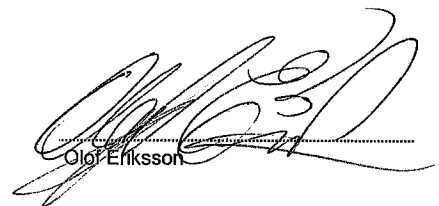
## Not 21 Eventualförpliktelser

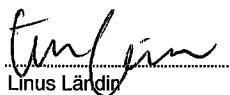
Föreningsavgäld till HSB Norr 1 110 750 1 184 800

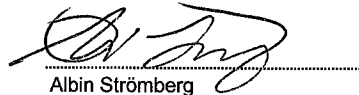
Umeå 2018 - 04 - 23

  
Ingegerd Wahlström

  
David Öberg

  
Olof Eriksson

  
Linus Ländin

  
Albin Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 30

  
Annelie Jönsson Tegenfeldt

  
Anna Maria Christiansson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB brf Irrblosset i Umeå

Organisationsnummer 716464-0893

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Irrblosset i Umeå för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

#### Revisor 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

OML

# Revisionsberättelse

---

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Irrblosset i Umeå för 2017 samt 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 revisionsssed 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.

### Revisorernas 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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 2018 - 04-30

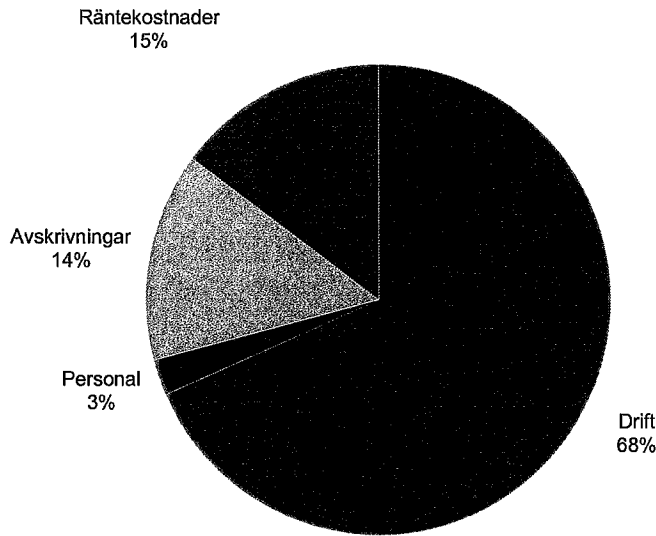
  
.....

Annelie Jonsson Tegenfeldt  
Av föreningen vald revisor

  
.....

Anna Maria Christiansson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

