



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Irrblosset i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Irrblosset i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716464-0893 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 706
3	förråd	41
2	lokaler (hyresrätt)	85
44	garageplatser	528
8	gästparkeringar	0
59	p-platser	0
7	mc-platser inne	56
1	gästrum	22
Totalt 223 objekt		8 438

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.	T.o.m.
Johan Sjöström	Ordförande	2025-05-28	
Johan Sjöström	Ledamot	2024-06-27	
Joakim Jacobsson	Ordförande	2022-07-01	2025-05-28
Joakim Jacobsson	Ledamot	2021-06-27	
Annelie Jonsson-Tegenfeldt	Ledamot	2023-07-09	
Emma Grollmuss	Ledamot	2024-06-27	
Pierre Wiklund	Ledamot	2022-12-22	2025-10-21
Karin Löfvenberg	Ledamot	2025-05-28	
Jenny Olofsson	Ledamot	2025-05-28	
Omar Abo Fakher	Ledamot	2023-07-09	2025-05-28
Alva Jacobsson	Ledamot	2025-10-22	
Christer Viklund	Suppleant	2022-07-01	
Hanna Sikström	Suppleant	2025-05-28	
Tova Nilsson	Suppleant	2024-06-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Sjöström, Annelie Tegenfeldt, Emma Grollmuss samt suppleant Tova Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annelie Jonsson-Tegenfeldt, Karin Löfvenberg, Johan Sjöström och Jenny Olofsson.

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

Valberedning har varit: Petter Legrell (sammankallande) och Bengt Norman valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och

bedöms därför av styrelsen vara aktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Styrelsen har genomfört stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Under året har ett antal större åtgärder genomförts:

- Fasadbyte (söder fasad) och målning av radhus. Under samma upphandling ingick även målning av kvarterslokal.
- Byte av låssystem på samtliga lås i föreningen.
- Ventilationsrengöring samt OVK i samtliga fastigheter i föreningen.
- Trädgallring kring p-platser vid carportlängan för att undvika att asfaltytorna spricker. I samband med gallringen avlägnades även ett fåtal träd för att underlätta snöröjning och förvaring av snömassor.
- Samordning av garageavtal för både bil och MC-plats. Samordningen syftade till att skapa en enhetlig struktur gällande avtalsform och uppsägningstid, samt skapa möjlighet för justering av hyror vid framtida behov.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte panel och målning radhus, översyn ventilation flerbostadshus
2023	Höjning golv i miljörum, byte ytterdörrar radhus och kvartersgård, målning carport och miljörum.
2022	Byte värmepump 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
2027	Målning i trapphus och källare (inkl garage)
2028	Byte av stuprör och hängrännor, byte av belysningsstolpar
2026	Påbörja utbyte av hissar. 2-3 hissar byts varje år. Lagning av asfaltytor.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 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 64 497 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 764 kWh per andel. Utfallet blev 694 kWh per andel (857 kWh). HSB Vinds elpris 2025 var 1,06 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 12,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 33 784 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 64 497 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 2025 var 464,79 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket röstats igenom på HSB Vinds föreningsstämma.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	100	144	269	353	39
Skuldsättning, kr/kvm	7 273	7 219	7 320	8 137	8 470
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 963	8 069	8 161	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	198	210	179	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	993	974	947	891	891
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	967	928	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 122	7 994	7 752	7 449	7 426
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 186	-1 400	-882	10 666	-206
Soliditet, %	29	31	31	23	22

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader och avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 890 994 kr och föreningen har gott om livida medel för att möta framtida ekonomiska åtaganden likviditetsmässigt. Föreningen har också beslutat att höja årsavgifterna med 2% per 2025-01-01 samt 4% 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	70 024	0	-70 024	0
S:a bundet eget kapital, kr	5 449 037	0	-70 024	5 379 013
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	24 012 167	-1 399 587	70 024	22 682 603
Årets resultat, kr	-1 399 587	1 399 587	-2 186 183	-2 186 183
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	22 612 580	0	-2 116 159	20 496 420
S:a eget kapital, kr	28 061 617	0	-2 186 183	25 875 433

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 535 498 kr samt ianspråktagande skett med 605 521 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	22 612 580
Årets resultat, kr	-2 186 183
Reservation till underhållsfond, kr	-535 498
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	605 521
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 496 420

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	20 496 420
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 122 476	7 993 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 392	1 155
Summa Rörelseintäkter		8 161 868	7 994 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 449 404	-4 626 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 957	-196 950
Personalkostnader	Not 6	-289 141	-272 504
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 141 672	-2 119 767
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-258 013	0
Summa Rörelsekostnader		-8 410 187	-7 216 152
Rörelseresultat		-248 319	778 759
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	90 894	170 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 028 758	-2 349 149
Summa Finansiella poster		-1 937 864	-2 178 347
Resultat efter finansiella poster		-2 186 183	-1 399 587
Resultat före skatt		-2 186 183	-1 399 587
Årets resultat		-2 186 183	-1 399 587

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	82 147 137	82 935 445
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		82 147 137	82 935 445
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	614 300	614 300
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		614 300	614 300
Summa Anläggningstillgångar		82 761 437	83 549 745

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		416	155 097
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	824 015	2 358 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	285 780	199 829
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 110 211	2 712 959
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 446 940	5 446 940
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 446 940	5 446 940
Summa Omsättningstillgångar		6 557 151	8 159 900
Summa Tillgångar		89 318 588	91 709 645

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 379 013	5 379 013
Fond för yttre underhåll	0	70 024
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 379 013	5 449 037
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	22 682 603	24 012 167
Årets resultat	-2 186 183	-1 399 587
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	20 496 421	22 612 580
Summa Eget kapital	25 875 434	28 061 616

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1422 552 168	23 077 168
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	22 552 168	23 077 168
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	38 813 603	39 103 907
Leverantörsskulder	715 064	363 577
Skatteskulder	139 965	18 436
Övriga kortfristiga skulder	Not 153 351	9 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 219 004	1 075 816
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	40 890 987	40 570 860
Summa Skulder	63 443 155	63 648 028
Summa Eget kapital och skulder	89 318 588	91 709 645

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-248 319	778 759
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 141 672	2 119 767
Restvärdesavskrivning	258 013	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 399 685	2 119 767
Erhållen ränta	2 318	170 802
Erlagd ränta	-2 074 472	-2 336 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 212	733 055
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	155 638	-156 016
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	656 144	-51 184
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	811 782	-207 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	890 994	525 855
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 611 377	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 611 377	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-815 304	-716 574
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-815 304	-716 574
Årets kassaflöde	-1 535 687	-190 719
Likvida medel vid årets början	7 716 006	7 906 726
Likvida medel vid årets slut	6 180 319	7 716 006

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

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

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	7244tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	7 503 684	7 356 636
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	148 500	151 500
	Hyror lokaler	76 512	76 512
	Hyror garage och parkeringsplatser	333 763	330 079
	Hyror förbrukningsbaserad	19 874	16 956
	Hyror informationsöverföring	3 000	0
	Hyror övrigt	20 181	5 924
	Övriga primära intäkter	46 978	88 405
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 152 491	8 026 012
	Hyresbortfall	-30 015	-32 255
	<i>Summa</i>	-30 015	-32 255
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 122 476	7 993 757

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	39 369	0
	Övriga sekundära intäkter	23	1 155
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	39 392	1 155

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 329 949	-936 347
	Snö och halk-bekämpning	-235 106	-261 736
	Reparationer	-465 958	-364 154
	Planerat underhåll	-633 021	-519 522
	Försäkringsskador	-43 038	-10 331
	El	-271 841	-294 876
	Uppvärmning	-961 098	-921 389
	Vatten	-440 096	-402 593
	Sophämtning	-282 236	-258 613
	Fastighetsförsäkring	-127 942	-124 180
	Kabel-TV och bredband	-256 020	-255 529
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-318 346	-183 330
	Övriga driftkostnader	-84 752	-94 330
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 449 404	-4 626 931
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-1 250	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 175	-46 341
	Administrationskostnader	-188 212	-36 607
	Extern revision	-23 480	-22 580
	Konsultkostnader	-2 225	-28 183
	Medlemsavgifter	-34 030	-33 700
	Föreningsverksamhet	-12 947	-4 903
	Övriga förvaltningskostnader	-7 637	-24 636
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-271 957	-196 950
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-151 260	-146 150
	Vicevärdsarvode	-73 530	-59 736
	Löner och övriga ersättningar	-15 229	-17 840
	Sociala avgifter	-49 122	-48 778
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-289 141	-272 504

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-258 013	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-258 013	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkt sparkonto SBAB	88 576	167 793
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 318	3 009
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	90 894	170 802
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 028 438	-2 348 399
	Övriga räntekostnader	-320	-750
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 028 758	-2 349 149

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 279 969	104 279 969
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 006 586	5 006 586
	Årets investeringar: låsssystem, målning radhus	1 611 377	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-499 088	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	110 398 844	109 286 555
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 351 110	-24 231 343
	Årets avskrivningar	-2 141 672	-2 119 767
	Återförda avskrivningar	241 075	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 251 707	-26 351 110
	<i>Utgående redovisat värde</i>	82 147 137	82 935 445
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 438 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 779 000	1 106 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 972 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 298 000	1 090 000
	<i>Summa</i>	130 487 000	109 196 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	107 005 100	107 005 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	107 005 100	107 005 100
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i HSB Vind	613 800	613 800
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	614 300	614 300

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket röstats igenom på HSB Vinds föreningsstämma. En osäkerhet kring andelarnas värde vid försäljning föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet på vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell.

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	733 379	2 269 066
Övriga fordringar	90 636	88 967
<i>Summa Övriga fordringar</i>	824 015	2 358 033

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	88 576	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 204	199 829
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	285 780	199 829

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB 958800-5	2,94%	2028-09-14	23 077 168	525 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,45%	2026-11-19	24 155 200	124 460
Nordea Hypotek 997-1045	2,66%	2026-01-30	14 133 403	165 844
			61 365 771	815 304

Långfristig del	22 552 168
Nästa års amortering av långfristig skuld	525 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 288 603
Kortfristig del	38 813 603
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	2,68%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	1 217
Källskatt	3 167	7 844
Övriga kortfristiga skulder	184	63
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 351	9 124

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	750 422	612 332
	Upplupna räntekostnader	136 479	182 193
	Övriga upplupna kostnader	332 103	281 291
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 219 004	1 075 816

Not 17	Eventualförpliktelser				
	Föreningsavgäld HSB Norr				
	<table><tr><th>2025-12-31</th><th>2024-12-31</th></tr><tr><td>518 350</td><td>592 400</td></tr></table>	2025-12-31	2024-12-31	518 350	592 400
2025-12-31	2024-12-31				
518 350	592 400				

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26.

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 Bostadsrättsförening Irblosset i Umeå, org.nr. 716464-0893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Irblosset i Umeå för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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. 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.



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 Bostadsrättsförening Irrblosset i Umeå för räkenskapsåret 2025 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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Irrblosset i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Sjöström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 14:51:01



Jenny Olofsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:59:42



Emma Grollmuss

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 09:22:09



Annelie Jonsson-Tegenfeldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 13:45:06



Alva Jacobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:32:12



Joakim Jacobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 07:41:36



Karin Löfvenberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 14:24:38



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 16:36:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Irrblosset i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 16:36:11



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.