



ÅRSREDOVISNING

2023-09-01—2024-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
IRISDAL I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Irisdal i Kristinehamn



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
25 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2476 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
261 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
653 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Irisdal i Kristinehamn med säte i Kristinehamn org.nr. 773600-0287 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÖRTEN 1	1997-04-03	1969
SPIGGEN 2	1997-04-03	1969
Halva Spiggen 3	1966-03-01	Ingen byggnad

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lokaler (hyresrätt)	81
109	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 458
59	p-platser	0
27	garageplatser	346

Totalt 219 objekt7 885

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 44 st 2 rok, 37 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kristinehamn Braxen GA:1	G:A			Gång-och cykelväg
Kristinehamn Braxen S:1	Samfällighet			Gång-och cykelväg

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bo Sköld	Ordförande	2024-02-20
Karl-Gerhard Lindgren	Ledamot	2024-02-20
Lars Göran Försth	Ledamot	2024-02-20
Lars Johansson	Ledamot, utsedd av HSB	2022-01-01
Annika Hultgren	Ledamot	2024-02-20
Malin Palm	Ledamot	2024-02-20
Magnus Olsson	Ledamot	2023-02-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Malin Palm, Annika Hultgren och Magnus Olsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Göran Försth, Bo Sköld och Magnus Olsson.

Revisorer har varit Gunnel Svedjemo med Magnus Ingman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Monica Byström (sammankallande), Håkan Carlstedt samt Gunnel Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-20. På stämman deltog 40 medlemmar varav 30 var röstberättigade.

Extra stämma hölls 2024-10-23 där första beslutet togs gällande Normalstadgar 2023. 38 medlemmar närvarande varav 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 3%. Årsavgiften kommer att höjas med 3 % fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 4 april på innergården och byggnader ut-och invändigt den 3 maj.

Nya och omarbetade lägenhetspärmar utdelade till varje lägenhet innehållande Stadgar 2023, omarbetade ordnings- och trivselregler samt bestämmelser gällande ansvar för underhåll av lägenhet.

Asfaltering av södra parkeringen samt innergård och gångstråk.

Omsättning av lån 30 oktober på 10,2 miljoner från räntesats 1,50 % till 5,03 %.

Container på plats 2-9 november 2023 för att underlätta rensning av förråd och utrymmen.

Irisdal genomförde Brasträff vid Sannabadet 2023-11-19.

Plan för systematiskt brandskyddsarbete godkändes.

Luciakaffe med underhållning i församlingshemmet 2023-12-11.

Anticimexbesiktning 4-7 februari 2024. Huvudintrycket var välskötta lägenheter.

Avgiftshöjning av norra garagen och alla p-platser from 24-07-01.

Lekparks besiktning 2024-04-30.

Oljetanken togs bort och rummet inreds som förråd.

Nya och omarbetade tvättlistor och bestämmelser för föreningens tvättstugor anslagna. Container på plats 2-8 maj 2024 för att underlätta rensning av förråd och utrymmen.

14 juni skedde föreningens tömning av förråd på omärkta cyklar, 28 st cyklar omhändertagna förvaras i gamla pannrummet i 6 månader.

Medlemsresa den 30 maj.

Rengöming genomförd av alla kärl i sophusen.

Underhåll- och investeringsplan fastställd 24 maj.

Lås- och nyckelbyte beslutas den 6 maj, genomförs i oktober 2024.

Trädgårdsmöbler inköpta, 3 st bord, 3 st dynlådor och 18 st stolar med dynor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Stambyte
2012	Fönsterbyte

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

Reparation av trappor och balkonger, målning utvändigt.

Byte av tak, kommande besiktningar avgör.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	25	158	110	128	168
Skuldsättning, kr/kvm	2 476	2 541	2 605	2 670	2 734
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 503	2 568	2 633	2 698	2 763
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	261	237	244	206	193
Årsavgifter, kr/kvm	653	665	659	615	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	683	707	652	629	638
Nettoomsättning, tkr	5 069	5 175	4 918	4 740	4 813
Resultat efter finansiella poster, tkr	-626	371	-306	94	531
Soliditet, %	42	43	42	42	41

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

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

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

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

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

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

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

Bredband tillkommer

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.

Upplysning vid förlust: En del av förlusten beror på att föreningen gått över till K3 vilket medfört högre avskrivningar.

Avskrivningarna motsvaras inte utbetalningar och påverkar således inte föreningens framtida betalningsförmåga.

En del av förlusten beror på högre energikostnader och räntekostnader. Föreningen har en plan för detta och höjer avgifterna med 3 % from 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	565 500	0	0	565 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 377 504	0	18 412	6 395 916
S:a bundet eget kapital, kr	6 943 004	0	18 412	6 961 416
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 906 682	371 916	-18 412	8 260 186
Årets resultat, kr	371 916	-371 916	-625 692	-625 692
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 278 598	0	-644 104	7 634 494
S:a eget kapital, kr	15 221 602	0	-625 692	14 595 910

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 39 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 588 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	8 278 598
Årets resultat, kr	-625 692
Reservation till underhållsfond, kr	-39 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 588
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 634 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 634 494

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 069 221	5 175 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 550	130 283
Summa Rörelseintäkter		5 091 771	5 305 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 940 568	-3 626 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 113	-322 531
Personalkostnader	Not 6	-171 069	-156 762
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-818 991	-452 575
Summa Rörelsekostnader		-5 060 741	-4 558 189
Rörelseresultat		31 030	747 311
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 207	32 502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-716 929	-407 897
Summa Finansiella poster		-656 722	-375 395
Resultat efter finansiella poster		-625 692	371 916
Resultat före skatt		-625 692	371 916
Årets resultat		-625 692	371 916

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	29 799 773	30 618 764
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	254 938	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 054 711	30 618 764
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	562 820	562 820
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		562 820	562 820
Summa Anläggningstillgångar		30 617 531	31 181 584

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 060	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	15 147	86 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	269 681	311 174
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		285 888	397 750
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	3 524 595	3 956 747
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 524 595	3 956 747
Summa Omsättningstillgångar		3 810 483	4 354 497
Summa Tillgångar		34 428 014	35 536 081



BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	565 500	565 500
Fond för yttre underhåll	6 395 916	6 377 504
Summa Bundet eget kapital	6 961 416	6 943 004

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 260 186	7 906 682
Årets resultat	-625 692	371 916
Summa Fritt eget kapital	7 634 494	8 278 598

Summa Eget kapital**14 595 910****15 221 602**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 647 486	8 725 664
Summa Långfristiga skulder		15 647 486	8 725 664

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 022 728	10 429 778
Leverantörsskulder		123 555	110 198
Skatteskulder		4 753	4 995
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	188 075	202 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	845 507	841 681
Summa Kortfristiga skulder		4 184 618	11 588 815

Summa Skulder**19 832 104****20 314 479****Summa Eget kapital och skulder****34 428 014****35 536 081**

KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-625 692	371 916
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	818 991	452 575
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	818 991	452 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	193 299	824 491
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	108 329	-21 771
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 386	238 869
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	114 715	217 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308 014	1 041 589
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-254 938	-297 900
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-562 320
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-254 938	-860 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-485 228	-485 228
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-485 228	-485 228
Årets kassaflöde	-432 152	-303 859
Likvida medel vid årets början	3 956 747	4 260 607
Likvida medel vid årets slut	3 524 595	3 956 747

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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) för första gången detta räkenskapsår. Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp de varmed beräknas inflyta.

Byte av redovisningsprinciper

Övergången till K3 har skett i enlighet med föreskrifterna i 35:e kapitlet. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för år 2023/2024. Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Genomsnittlig avskrivning på byggnad är 2,1 %.

Avskrivningstid på markanläggningar:

10 år.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 036 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	4 675 920	4 584 120
	Hyror lokaler	18 820	18 580
	Hyror garage och parkeringsplatser	162 100	153 050
	Konsumtionsavgift el	199 107	373 849
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 274	12 477
	Övriga primära intäkter	0	33 141
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 069 221	5 175 217
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 069 221	5 175 217

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och TV. Bredband tillkommer.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Bidrag	22 550	130 283
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 550	130 283

Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Förvaltningskostnader	-674 954	-572 472
	Obligatoriska besiktningar	0	-2 510
	Reparationer	-212 233	-182 935
	Planerat underhåll	-20 588	-361 514
	Försäkringsskador	-58 630	0
	El	-353 140	-468 751
	Uppvärmning	-1 253 262	-1 002 375
	Vatten	-360 305	-319 163
	Sophämtning	-210 990	-180 654
	Fastighetsförsäkring	-148 756	-122 396
	Kabel-TV och bredband	-85 921	-79 191
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-126 600	-126 600
	Bevakningskostnader	-202 666	-186 590
	Övriga driftkostnader	-232 523	-21 170
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 940 568	-3 626 321

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 840	-14 197
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 881	-17 744
	Kontorskostnad tele,data	-4 702	-4 807
	Extern revision	-13 250	-12 000
	Konsultkostnader	-1 500	-9 548
	Medlemsavgifter	-37 100	-37 100
	Föreningsverksamhet	-12 834	-8 120
	Övriga förvaltningskostnader	-17 006	-219 015
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-130 113	-322 531
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 500	-53 125
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Arvode vicevärd	-88 800	-80 700
	Löner och övriga ersättningar	-7 000	0
	Sociala avgifter	-18 769	-18 198
	Utbildning	0	-1 200
	Övriga personalkostnader	0	-3 539
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-171 069	-156 762
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-809 246	-442 830
	Avskrivning på markanläggning	-9 745	-9 745
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-818 991	-452 575

Not 8	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 469 487	38 171 587
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 135 996	1 135 996
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	97 450	97 450
	Årets investeringar	0	297 900
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	39 702 933	39 702 933
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 084 169	-8 631 594
	Årets avskrivningar	-818 991	-452 575
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 903 160	-9 084 169
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 799 773	30 618 764
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	42 200 000	42 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 993 000	24 993 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 993 000	24 993 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Pågående ny, till- och ombyggnad	254 938	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	254 938	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Medlemsandel HSB	500	500
	Andelar HSB Solpark	562 320	562 320
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	562 820	562 820
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	3 550	3 345
	Övriga fordringar	11 597	83 230
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	15 147	86 575

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	66 985	82 443
Upplupna ränteintäkter	29 716	20 530
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 981	208 201
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	269 681	311 174

Not 13	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	1 470 798	1 898 627
Collector	1 000 000	1 041 562
SBAB	1 053 797	1 016 558
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 524 595	3 956 747

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,28%	2025-10-30	4 755 450	129 400
Stadshypotek AB	5,03%	2025-10-30	9 944 550	270 600
Stadshypotek AB	1,69%	2025-12-01	1 362 714	15 228
Stadshypotek AB	1,5%	2024-09-30	2 607 500	70 000
			18 670 214	485 228

Långfristig del	15 647 486
Nästa års amortering av långfristig skuld	415 228
Lån som ska konverteras inom ett år	2 607 500
Kortfristig del	3 022 728
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	485 228
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 940 912
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Arbetsgivaravgifter	755	755
Källskatt	2 590	2 590
Inre fond	181 958	192 680
Övriga kortfristiga skulder	2 772	6 137
<i>Summa Övriga skulder</i>	188 075	202 162

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	400 042	398 009
	Upplupna räntekostnader	62 495	38 059
	Övriga upplupna kostnader	382 970	405 613
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	845 507	841 681

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Irisdal i Kristinehamn, org.nr. 773600-0287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Irisdal i Kristinehamn för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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 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.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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 Irisdal i Kristinehamn för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristinehamn

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Svedjemo
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Irisdal i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO SKÖLD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 14:59:55



LARS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-23 kl. 16:56:24



KARL-GERHARD LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 21:47:05



ANNIKA HULTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 16:00:04



LARS GÖRAN FÖRSTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 10:07:44



MALIN PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 17:48:57



MAGNUS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 14:34:43



GUNNEL SVEDJEMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 16:51:56



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-03 kl. 14:21:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Irisdal i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNEL SVEDJEMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 16:53:45



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-03 kl. 14:22:34



HSB – där möjligheterna bor