



ÅRSREDOVISNING

2024-09-01—2025-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
IRISDAL I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Irisdal i Kristinehamn



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
45 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2412 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
269 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
675 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.

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 2024-09-01 - 2025-08-31

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

Totalt 2 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. 2026-04-30.

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 objekt **7 885**

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	2025-02-18
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	2025-02-18
Malin Palm	Ledamot	2025-02-18
Magnus Olsson	Ledamot	2025-02-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bo Sköld, Karl-Gerhard Lindgren och Lars Göran Försth.

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: Maria Borgsten (sammankallande), Håkan Carlstedt och Gunnel Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-18. På stämman deltog 33 personer varav 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 3%. Årsavgiften kommer att höjas med 7% fr.o.m. 2025-10-01.

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. Underhållsbehovet enligt UHP är lägre än fondsaldo, varför ingen avsättning görs.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 1 april 2025.

- Föreningen har bytt lås och nycklar till alla dörrar. Resp lägenhet har erhållit 5 st nycklar.
- Föreningen har genomfört en brasträff vid Sannabadet.
- Malin Palm har utsetts av styrelsen att välkomna och informera alla nyinflyttade.
- Container har varit uppställd inom området en vecka under höst och vår för att underlätta städning.
- I sophusen har gångmattor placerats ut på golven för att minska halkrisken samt tvätt av alla kärl/behållare har genomförts.
- Föreningen har tagit hand om 28 st cyklar utan ägare som funnits i förråd och cykelställ en längre tid. Åtgärden har specificerats och dokumenterats i protokoll och lämnats in till polisen. Efter polisens godkännande har hälften av dessa cyklar, de som var i dåligt skick överlämnats till Återbruket Östervik, övriga kommer att avyttras. Beslut senare i frågan.
- Brandskyddsrapport: Alla utrymmen i föreningens hus har synats från källare till vindsutrymme. Dessutom har besiktning av alla rökluckor genomförts.

- Ny tvättmaskin installerad i Karlskogavägen 19-27.
- Energianläggningen kompletterad med ny cirkulationsgivare varmvatten.
- Föreningens sanitära problem med måsar under våren och försommaren avhjälpes med ett 3 månaders avtal med behörig firma med rätt att bekämpa problemet under häckningsperiod. Avtalet gäller även i 3 mån 2026 och 2027.
- Adventskaffe i Församlingshemmet 10 december. 35 st medlemmar deltog.
- Revisionsrapport från HSB-revisorn: Inga synpunkter på årsredovisningen eller styrelsens förvaltning för året 2023-2024 men han vill uppmärksamma föreningen på det låga kassaflödet för den löpande verksamheten.
- Efter fastighetsbesiktningen inlämnades en offertförfrågan till SFA om fastighetsunderhåll med besiktningen som underlag. Offerten ca 100 000 kr.
- Lekplatsbesiktning 15 april.
- Underhålls- och investeringsplan fastställd 20 maj.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Stambyte
2012	Fönsterbyte

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

Underhåll: Årlig fastighetsbesiktning ger underlag.

Byte av tak: kommande besiktningar avgör.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 14 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	45	25	158	110	128
Skuldsättning, kr/kvm	2 412	2 476	2 541	2 605	2 670
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 438	2 503	2 568	2 633	2 698
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	269	261	237	244	206
Årsavgifter, kr/kvm	675	653	665	659	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	93	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	710	683	707	652	629
Nettoomsättning, tkr	5 281	5 069	5 175	4 918	4 740
Resultat efter finansiella poster, tkr	-666	-626	371	-306	94
Soliditet, %	42	42	43	42	42

Upplysningar vid förlust

Årets förlust beror delvis på ökade driftkostnader samt ökade räntekostnader.

Förlusten påverkar kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen har en plan för att möta framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 7 % from 2025-10-01.

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	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	6 395 916	0	-175 763	6 220 153
S:a bundet eget kapital, kr	6 961 416	0	-175 763	6 785 653
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 260 186	-625 692	175 763	7 810 257
Årets resultat, kr	-625 692	625 692	-666 312	-666 312
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 634 494	0	-490 549	7 143 945
S:a eget kapital, kr	14 595 910	0	-666 312	13 929 598

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 175 763 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	7 634 494
Årets resultat, kr	-666 312
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	175 763
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 143 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 143 945

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



Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 281 124	5 069 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 934	22 550
Summa Rörelseintäkter		5 298 058	5 091 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 092 772	-3 940 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 224	-130 113
Personalkostnader	Not 6	-175 076	-171 069
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-830 322	-818 991
Summa Rörelsekostnader		-5 221 394	-5 060 741
Rörelseresultat		76 664	31 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 805	60 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-793 781	-716 929
Summa Finansiella poster		-742 976	-656 722
Resultat efter finansiella poster		-666 312	-625 692
Resultat före skatt		-666 312	-625 692
Årets resultat		-666 312	-625 692

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	29 479 327	29 799 773
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	254 938
Summa Materiella anläggningstillgångar		29 479 327	30 054 711

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	562 820	562 820
Summa Finansiella anläggningstillgångar		562 820	562 820
Summa Anläggningstillgångar		30 042 147	30 617 531

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 696	1 060
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 715	15 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	335 071	269 681
Summa Kortfristiga fordringar		346 482	285 888

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 904 176	3 524 595
Summa Kassa och bank		2 904 176	3 524 595
Summa Omsättningstillgångar		3 250 658	3 810 483

Summa Tillgångar		33 292 805	34 428 014
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	565 500	565 500
Fond för yttre underhåll	6 220 153	6 395 916
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 785 653	6 961 416
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 810 257	8 260 186
Årets resultat	-666 312	-625 692
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	7 143 945	7 634 494
Summa Eget kapital	13 929 598	14 595 910

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 142 467 500	15 647 486
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	2 467 500	15 647 486
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 717 486	3 022 728
Leverantörsskulder	141 171	123 555
Skatteskulder	16 753	4 753
Övriga kortfristiga skulder	Not 15274 739	188 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16745 557	845 507
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	16 895 706	4 184 618
Summa Skulder	19 363 206	19 832 104
Summa Eget kapital och skulder	33 292 805	34 428 014



Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-666 312	-625 692
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	830 322	818 991
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	830 322	818 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	164 010	193 299
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-60 593	108 329
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	16 330	6 386
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-44 263	114 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119 747	308 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-254 938	-254 938
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-254 938	-254 938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-485 228	-485 228
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-485 228	-485 228
Årets kassaflöde	-620 419	-432 152
Likvida medel vid årets början	3 524 595	3 956 747
Likvida medel vid årets slut	2 904 176	3 524 595

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:

Genomsnittlig avskrivning per år på byggnad är 2,11 %.

Avskrivningstid på markanläggningar:

10 år.

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

2036 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.

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.
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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 816 332	4 675 920
	Konsumtionsavgift el	216 428	199 107
	Hyror lokaler	19 710	18 820
	Hyror garage och parkeringsplatser	205 700	162 100
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 954	13 274
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 281 124	5 069 221
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 281 124	5 069 221

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 934	22 550
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 934	22 550

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-678 438	-674 954
	Reparationer	-143 766	-212 233
	Planerat underhåll	-175 763	-20 588
	Försäkringsskador	-3 934	-58 630
	El	-359 154	-353 140
	Uppvärmning	-1 230 070	-1 253 262
	Vatten	-437 268	-360 305
	Sophämtning	-233 021	-210 990
	Fastighetsförsäkring	-116 188	-148 756
	Kabel-TV och bredband	-86 982	-85 921
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-138 600	-126 600
	Bevakningskostnader	-239 823	-202 666
	Övriga driftkostnader	-249 765	-232 523
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 092 772	-3 940 568

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 287	-11 840
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 175	-31 881
	Kontorskostnad tele, data	-5 103	-4 702
	Extern revision	-18 625	-13 250
	Konsultkostnader	-4 375	-1 500
	Medlemsavgifter	-38 917	-37 100
	Föreningsverksamhet	-11 072	-12 834
	Övriga förvaltningskostnader	-10 670	-17 006
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-123 224	-130 113
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-56 000	-52 500
	Revisionsarvode	-8 000	-4 000
	Vicevärdsarvode	-88 800	-88 800
	Löner och övriga ersättningar	-1 500	-7 000
	Sociala avgifter	-18 776	-18 769
	Övriga personalkostnader	-2 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-175 076	-171 069
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-820 577	-809 246
	Avskrivning på markanläggning	-9 745	-9 745
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-830 322	-818 991

Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 469 487	38 469 487
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 135 996	1 135 996
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	97 450	97 450
	Årets investeringar	509 876	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 212 809	39 702 933
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 903 160	-9 084 169
	Årets avskrivningar	-830 322	-818 991
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 733 482	-9 903 160
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 479 327	29 799 773
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	46 200 000	42 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</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	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	254 938	0
	Årets investeringar	254 938	254 938
	Omklassificering till byggnad	-509 876	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	254 938
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i 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	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar	3 715	15 147
-------------------	-------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 715	15 147
--------------------------------	--------------	---------------

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	89 964	66 985
------------------------	--------	--------

Upplupna ränteintäkter	30 177	29 716
------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 930	172 981
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	335 071	269 681
---	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	800 200	1 470 798
---------------	---------	-----------

SBAB	1 078 495	1 053 797
------	-----------	-----------

Collector	1 025 481	1 000 000
-----------	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	2 904 176	3 524 595
-----------------------------	------------------	------------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	1,69%	2025-12-01	1 347 486	15 228
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	5,03%	2025-10-30	9 673 950	270 600
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	3,08%	2026-09-30	2 537 500	70 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	4,28%	2025-10-30	4 626 050	129 400
-----------------	-------	------------	-----------	---------

18 184 986	485 228
-------------------	----------------

Långfristig del	2 467 500
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	70 000
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	15 647 486
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	15 717 486
-----------------	------------

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	4,32%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	97 518	-3 650
	Källskatt	3 345	3 345
	Inre fond	168 289	181 958
	Övriga kortfristiga skulder	5 587	6 422
	<i>Summa Övriga skulder</i>	274 739	188 075
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	420 229	400 042
	Upplupna räntekostnader	67 013	62 495
	Övriga upplupna kostnader	258 315	382 970
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	745 557	845 507

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.

Årsredovisningen är daterad 2025-12-16.

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 2024-09-01-2025-08-31.

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 2025 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. Revisorernas 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Irisdal i Kristinehamn för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Svedjemo
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-12-19 kl. 11:38:27



Lars Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-29 kl. 10:04:40



Karl-Gerhard Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 16:29:03



Annika Hultgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-22 kl. 18:16:55



Lars Göran Försth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 13:08:36



Malin Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-22 kl. 16:37:27



Magnus Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-29 kl. 12:42:34



Gunnel Svedjemo

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 10:39:53



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 09:27:20



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2026-01-09 kl. 10:41:02



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 09:27:06

