



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Irisdal i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01—2015-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen äger och förvaltar Mörten 1, Spiggen 2 och halva Spiggen 3.
Byggnadsår 1969, Vårdeår 1978.

Adress: Irisdalsgatan 1-9 och Karlskogavägen 19-27
S Ringvägen 46 A-B och 48 A-B

		Antal	Ytor m ²
Lägenheter, bostadsrätt	1 RoK	20	856
	2 RoK	44	2758
	3 RoK	37	3002
	4 RoK	6	608
	5 RoK	2	234
	Totalt	109	7458
Lokaler		21	81
Garage		27	
Parkeringsplatser med el		42	
Parkeringsplatser utan el		11	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2005-05-31. *hw*



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det har fortsatt varit litet behov av underhåll efter vår stora renovering. Det som gjorts under detta verksamhetsår är en del uppsnygning av planteringar på gården.

Höstmöte hade vi den 17 november 2014.

Luciakaffe dracks det på Luciadagen, lördagen den 13 december.

En container har ställts upp en vecka, vår och höst, där vi kunnat slänga våra skrymmande grovsopor.

På vår föreningsstämma tog vi det första beslutet att anta de nya föreningsstadgarna.

Vi har under året upplevt en mycket sorglig händelse, då vår avhållne och omtänksamme vän och vicevärd Carl-Henrik Davidsson avled. Delar av styrelsen deltog vid hans begravning som var mycket vacker.

Boule har vi som vanligt spelat på tisdagskvällar, kaffekokningen till dessa träffar har Berit Castor stått för.

Sedan den 10 juni står kommunen för komposteringen.

Avsättningen till den inre fonden upphörde 2014-09-01

Stambyte gjordes 2011. Fönsterbyte gjordes 2012.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 10 juni 2015.


Föreningens underhållsplan är uppdaterad den 15 juni 2015.

Årsavgiften har under verksamhetsåret varit oförändrad och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 622 (622) kr/m².

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 februari 2015. I stämman deltog 35 personer, därav 27 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har sett ut enligt följande:

Ulla Karlsson	ordförande
Samuel Carlén	vice ordförande
Monica Sundell	sekreterare
Berit Castor	ledamot
Jonny Källberg,	ledamot
Monica Dahlstrand	ledamot, avgått pga flytt
Klas Håkansson	ledamot
Christina Bergman	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn 



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Monica Sundell, Berit Castor och Samuel Carlén.

Styrelsen har under året hållit 10 (13) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Monica Sundell, Ulla Karlsson, Klas Håkansson och Berit Castor tom 2015-03-09, Samuel Carlén fr o m 2015-03-10 två i förening.

Vicevärd har varit Carl-Henrik Davidsson, Lars-Göran Försth och Klas Håkansson.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel.
Den administrativa förvaltningen har sköts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Monica Nilsson med Anita Fröding som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Berit Castor med Ulla Karlsson som suppleant.

Valberedning har varit Karl-Gerhard Lindgren (sammankallande) och Monika Byström och Gunnel Olsson.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 132 (130) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 18 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

	2014-2015	2013-2014	2012-2013	2011-2012
Nettoomsättning	4 788	4 640	4 525	4 421
Rörelseresultat	1 315	559	724	287
Resultat efter finansiella poster	851	-21	-2	-666
Balansomslutning	35 434	35 301	35 738	36 100
Avgifts- och hyresbortfall, %	0,1%	0,1	0,1	0,3
Soliditet %	32	30	29	29 <i>hw</i>



RESULTATDISPOSITION

Förslaget för avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 720 750
Årets resultat	<u>851 178</u>
	2 571 928

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll avseende årets underhållskostnader	-98 806
Avsättning till fond för yttre underhåll	0
Balanserat resultat	<u>2 670 734</u>
	2 571 928

Efter årets uttag och avsättning till underhållsfond uppgår yttre fond till 8 091 052 kr

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *hw*





Resultaträkning		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Nettoomsättning	Not 1	4 788 234	4 639 765
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 2	-2 889 589	-3 492 859
Personalkostnader	Not 3	-132 440	-136 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-451 631	-451 224
Summa rörelsekostnader		-3 473 661	-4 080 439
Rörelseresultat		1 314 573	559 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	220	525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-463 615	-581 345
Summa finansiella poster		-463 395	-580 820
Årets resultat		851 178	-21 495
Tilläggsupplysning till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		0	0
Disposition underhållsfond		98 806	583 334
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		98 806	583 334
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		949 984	561 839 hv



Balansräkning **2015-08-31** **2014-08-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	33 727 620	34 162 175
Inventarier	Not 8	0	17 076
		<u>33 727 620</u>	<u>34 179 251</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 33 728 120 34 179 751

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 118	1 560
Övriga fordringar	Not 10	13 782	30 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	89 267	198 743
		<u>119 167</u>	<u>230 486</u>

Kassa och bank 1 586 574 890 968
1 586 574 890 968

Summa omsättningstillgångar 1 705 741 1 121 454

Summa tillgångar **35 433 861** **35 301 205**_m



Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	565 500	565 500
Fond för yttre underhåll	8 189 858	8 773 192
Summa bundet eget kapital	8 755 358	9 338 692

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 720 750	1 158 911
Årets resultat	851 178	-21 495
Summa fritt eget kapital	2 571 928	1 137 416

Summa eget kapital

11 327 286 10 476 108

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 552 038	23 040 956
		22 552 038	23 040 956

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	485 228	481 538
Leverantörsskulder		113 928	280 339
Skatteskulder		5 947	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	475 851	542 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	473 582	480 078
Summa kortfristiga skulder		1 554 536	1 784 141

Summa skulder

24 106 574 24 825 097

Summa eget kapital och skulder

35 433 861 35 301 205

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförbara säkerheter som ställts

Fastigetsinteckningar	24 993 000	24 993 000
-----------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *mm*



Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

Då föreningen tillämpar K2 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader och ombyggnader

Avskrivningar på ursprunglig byggnad sker till en 120-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxering till 2 036 240 kr .

Övrigt

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



Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 450 620	4 439 828
Hyror	136 560	136 560
Gemensam el	188 819	166 956
Övriga intäkter (kredit Skanska, Online, Infodirekt och deb för störning)	17 895	1 599
Bruttoomsättning	4 793 894	4 744 943
Hysesbortfall	-5 660	-6 180
Avsatt till inre fond	0	-98 999
	4 788 234	4 639 765
Not 2 Driftkostnader		
Föreningsverksamhet m m	8 558	16 411
Revisionsarvode BoRevision	8 600	8 438
Fastighetsskötsel och lokalvård	562 628	545 878
Reparationer	86 816	188 853
Planerat underhåll	98 806	583 334
El	337 056	376 151
Uppvärmning	845 739	892 855
Vatten	309 764	276 848
Renhållning	84 942	71 419
Fastighetsförsäkring	98 801	94 097
Kabel-tv	67 352	67 072
Fastighetsskatt	84 260	84 260
Övriga fastighetskostnader	50 204	46 140
Förvaltningskostnader	246 063	241 104
	2 889 589	3 492 859
Not 3 Personalkostnader		
Styrelsearvode enl. stämmobeslut	46 830	42 898
Revisionsarvode enl. stämmobeslut	1 500	1 500
Vicevärdsarvode	70 000	77 970
Övriga styrelsekostnader	1 007	1 369
Sociala kostnader	13 103	12 619
	132 440	136 356
Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	451 631	451 224
	451 631	451 224
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Kristinehamn	0	308
Ränteintäkter skattekonto	220	217
	220	525
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	458 563	580 967
Övriga finansiella kostnader	5 052	378
	463 615	581 345



Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	38 171 587	38 171 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 171 587	38 171 587
Ingående avskrivningar	-5 145 408	-4 711 264
Årets avskrivningar	-434 555	-434 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 579 963	-5 145 408
Bokfört värde byggnader	32 591 624	33 026 179
Bokfört värde mark	1 135 996	1 135 996
	33 727 620	34 162 175
Taxeringsvärde för Mörten 1, Spiggen 2 och halva Spiggen 3		
Byggnad - bostäder	22 800 000	22 800 000
Byggnad - lokaler	64 000	64 000
	22 864 000	22 864 000
Mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
Mark - lokaler	22 000	22 000
	5 022 000	5 022 000
Taxeringsvärde totalt	27 886 000	27 886 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	388 394	388 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 394	388 394
Ingående avskrivningar	-371 318	-354 238
Årets avskrivningar	-17 076	-17 080
Utgående avskrivningar	-388 394	-371 318
Bokfört värde	0	17 076
Not 9 Andelar i intresseföretag		
1 andel i HSB Kristinehamn	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	0	16 621
Skattekonto	13 782	13 562
	13 782	30 183

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Försäkring	65 739	62 608
Kabel-TV	5 041	5 041
Övriga förutbetalda kostnader	18 487	131 094
	89 267	198 743

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	565 500	8 773 192	1 158 911	-21 495
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-583 334	561 839	21 495
Årets resultat				851 178
Belopp vid årets slut	565 500	8 189 858	1 720 750	851 178

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1275338890788	1,75%	rörligt	5 920 050	129 400
Stadshypotek	141609206032	1,75%	rörligt	12 379 950	270 600
Stadshypotek	141609207997	1,55%	rörligt	3 237 500	70 000
Stadshypotek	141609222133	1,43%	2015-12-01	1 499 766	15 228
				23 037 266	485 228

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 552 038**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 611 126

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **485 228** **481 538**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 400	2 400
Arbetsgivaravgifter	408	408
Fond för inre underhåll	474 043	539 378
	475 851	542 186

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	29 452	47 112
Övriga upplupna kostnader	58 217	59 023
Förutbetalda hyror och avgifter	385 913	373 943
	473 582	480 078



Kristinehamn den

2015 11 30

Ulla Karlsson

Samuel Carlén

Monica Sundell

Berit Castor

Christina Bergman

Klas Håkansson

Jonny Källberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-12-08

Monica Nilsson

Av föreningen vald revisor

Helene Majgren

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Irisdal för år 2014/2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Irisdal för år 2014/2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Kristinehamn den 2015-12-08

Monica Nilsson

Av föreningen vald
revisor

Heléne Maijgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor