



# ÅRSREDOVISNING

2019-09-01—2020-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
IRISDAL I KRISTINEHAMN**



**HSB – där möjligheterna bor**

HSB Brf Irisdal i Kristinehamn  
Årsredovisning 2019-09-01- 2020-08-31



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**168 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**2734 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**5%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**193 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSAVGIFT**  
**597 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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Irisdal med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (K2)

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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 <sup>2</sup>
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		49	
Parkeringsplatser utan el		11	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2016-04-14.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 februari 2020. I stämman deltog 38 personer, därav 34 röstberättigade medlemmar.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Bo Sköld	ordförande
Magnus Töresson	vice ordförande
Karl Gerhard Lindgren	sekreterare
Lars-Göran Försth	ledamot
Per Byström	ledamot
Klas Håkansson	ledamot
Christina Bergman	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn
Gun Gimmå	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Byström, Klas Håkansson och Magnus Töresson samt suppleant Gun Gimmå.

Styrelsen har under året hållit 12 (11) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Göran Försth, Bo Sköld, Klas Håkansson och Magnus Töresson, två i förening.

Vicevärdar har varit Lars-Göran Försth och Klas Håkansson.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel.

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Kerstin Kinell med Gunnel Svedjemo som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Bo Sköld med Magnus Töresson som suppleant.

Valberedning har varit Monica Byström (sammankallande) och Håkan Carlstedt och Gunnel Olsson.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stambyte	2011
Fönsterbyte	2012



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ett energioptimeringsavtal med HSB Värmland t o m 2022-12-31.

Föreningen har installerat ny belysning, 16 W ledlampor, i samtliga trapphus samt bytt inner- och ytterlampor i båda sophysen.

Föreningen har tecknat nytt administrativt och tekniskt avtal med HSB Kristinehamn.

Föreningen har bundit alla lån samt placerat 2 miljoner på sparkonton.

Föreningen har besiktigat lekparken 2020-03-30 med ett antal brister och påpekanden som resultat.

Vi har försett den södra-, norra- och besöksparkeringen med nya plank, ny nummerserie på planken och förbättrad linjemålning.

Vi har breddat körbanorna på innergården och försett dem med asfalt och kantsten.

Med hjälp av högtryck har mossa tagits bort på alla asfalterade ytor.

Vi har tätat sprickor i väggar på norra garaget samt målat om långsidan på södra sophysen efter omfattande klotter.

Två nya piskställningar har anskaffats.

Irisdalsnytt har utkommit med 8 nummer under verksamhetsåret.

Motionsrummet blev klart att tas i bruk i början av januari, till glädje för många.

Luciafirande genomfördes 2019-12-12 med totalt 36 deltagande medlemmar.

På grund av covid-19 har föreningen tvingats flytta fram följande åtgärder som var planerade under detta verksamhetsår:

Fönsterproblem i ett antal lägenheter.

Värmeförluster i ett antal lägenheter, termografering.

Besiktning av alla fristående balkonger, sprickor i betongen.

Besiktning Anticimex för att förebygga fukt, röta, hussvamp och mögel i lägenheter, förråd och allmänna utrymmen.

Rensning av ventilationskanaler och OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Påpekanden från lekplatsbesiktningen, bla felaktig sand (fallunderlag)

Målning av golv i alla källarkorridor.

Vi planerar att istället utföra dessa åtgärder under verksamhetsåret 2020-2021.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-04-02 och 2020-05-13.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad den 19 maj 2020.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan där de kommande 30 årens underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgiften har under verksamhetsåret varit oförändrad och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 597 (597) kr/m<sup>2</sup>.



## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 132 (131) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 11 (13) lägenhetsöverlåtelser skett.

## FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Nettoomsättning	4 813	4 835	4 777	4 769
Rörelseresultat	838	1 040	1 119	1 201
Resultat efter finansiella poster	531	679	764	817
Balansomslutning	36 591	36 627	36 486	36 207
Avgifts- och hyresbortfall, %	0,2	0,1	0,1	0,1
Soliditet %	41	40	38	36

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	565 500	7 924 591	5 362 320	678 781
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			678 781	-678 781
Reservering till UH-fond		0	0	
Ianspråktagande av UH-fond		-297 932	297 932	
Årets resultat				530 828
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>565 500</b>	<b>7 626 659</b>	<b>6 339 033</b>	<b>530 828</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 041 101
Årets resultat	530 828
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	0
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>297 932</u>
Till stämmans förfogande	6 869 860

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>6 869 860</u>
Summa	6 869 860

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





<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
		<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 813 461	4 834 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	63 161
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 813 461</b>	<b>4 897 918</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 067 485	-2 890 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 555	-363 202
Personalkostnader och arvode	Not 6	-185 384	-169 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-434 555	-434 555
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 974 979</b>	<b>-3 857 894</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>838 481</b>	<b>1 040 024</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 498	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 152	-361 243
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-307 654</b>	<b>-361 243</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>530 828</b>	<b>678 781</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>530 828</b>	<b>678 781</b>





Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	<u>31 554 844</u>	<u>31 989 399</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 554 844</b>	<b>31 989 399</b>

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 10	<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000 500</b>	<b>500</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 555 344</b>	<b>31 989 899</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		2 366	2 712
Övriga fordringar	Not 11	22 659	22 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>128 518</u>	<u>167 060</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>153 543</b>	<b>192 431</b>

#### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

Kassa och bank	Not 14	<u>2 882 446</u>	<u>4 444 196</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 882 446</b>	<b>4 444 196</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 035 989</b>	<b>4 636 627</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b>36 591 333</b>	<b>36 626 526</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------



<b>Balansräkning</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	565 500	565 500
Fond för yttre underhåll	7 626 659	7 924 591
<b><i>Summa bundet eget kapital</i></b>	<b>8 192 159</b>	<b>8 490 091</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 339 033	5 362 319
Årets resultat	530 828	678 781
<b><i>Summa fritt eget kapital</i></b>	<b>6 869 860</b>	<b>6 041 101</b>

### **Summa eget kapital**

<b>15 062 019</b>	<b>14 531 192</b>
-------------------	-------------------

## Skulder

### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 125 898	1 423 626
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>		<b>20 125 898</b>	<b>1 423 626</b>

### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	485 228	19 672 728
Leverantörsskulder		56 427	163 949
Skatteskulder		34 200	31 302
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	252 519	241 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	575 042	562 314
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>		<b>1 403 416</b>	<b>20 671 708</b>

### **Summa skulder**

<b>21 529 314</b>	<b>22 095 334</b>
-------------------	-------------------

### **Summa eget kapital och skulder**

<b>36 591 333</b>	<b>36 626 526</b>
-------------------	-------------------



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Not 2	Nettoomsättning	2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
	Årsavgifter bostäder	4 450 620	4 450 620
	Hysesintäkt lokaler	16 680	17 080
	Hysesintäkt garage och bilplatser	122 140	122 340
	Årsavgift konsumtionsavgift el	206 638	218 837
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 925	20 722
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 458	5 158
		<b>4 813 461</b>	<b>4 834 757</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	34 661
	Bidrag	0	28 500
		<b>0</b>	<b>63 161</b>



<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>
	Reparationer	-168 827	-195 168
	El	-325 448	-428 994
	Uppvärmning	-835 650	-855 415
	Vatten	-292 176	-277 662
	Renhållning	-135 194	-126 335
	Bevakningskostnader	-147 761	-143 079
	TV, bredband, iptelefoni	-70 684	-70 166
	Obligatoriska besiktningar	-2 206	-11 077
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-547 374	-506 703
	Försäkringar	-110 285	-110 258
	Fastighetsskatt	-120 600	-120 600
	Periodiskt underhåll	-297 932	0
	Övriga driftskostnader	-13 347	-45 152
		<b>-3 067 485</b>	<b>-2 890 610</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll tvättstuga	-77 581	0
	Underhåll installationer	-220 351	0
		<b>-297 932</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 725	-9 488
	Förvaltningskostnader	-202 737	-182 581
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 274	-20 223
	Kontorsutrustning och -material	-6 381	-918
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 945	-12 831
	Konsulter	0	-59 000
	Förbrukningsinventarier	-3 781	0
	Medlemsavgifter HSB	-33 975	-33 975
	Stämma och styrelse (jubileum)	-9 738	-44 186
		<b>-287 555</b>	<b>-363 202</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-69 000	-61 500
	Vicevärdsarvode	-86 400	-84 000
	Övriga personalkostnader	-3 763	-2 000
	Revisionsarvode	-4 000	-2 000
	Sociala avgifter	-20 421	-20 027
	Utbildning	-1 800	0
		<b>-185 384</b>	<b>-169 527</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-434 555	-434 555
		<b>-434 555</b>	<b>-434 555</b>



<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 171 587	38 171 587		
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 135 996	1 135 996		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 307 583</b>	<b>39 307 583</b>		
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 318 184	-6 883 629		
	Årets avskrivningar byggnader	-434 555	-434 555		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 752 739</b>	<b>-7 318 184</b>		
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>31 554 844</b>	<b>31 989 399</b>		
	Bokförda värden byggnader	30 418 848	30 853 403		
	Bokförda värden mark	1 135 996	1 135 996		
	<b>Fastighetsbeteckning:</b> Mörten 1, Spiggen 2 och halva Spiggen 3 <b>Värdeår:</b> 1978				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	32 000 000	8 200 000	40 200 000	40 200 000
		<b>32 000 000</b>	<b>8 200 000</b>	<b>40 200 000</b>	<b>40 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
	Medlemsandel HSB	500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>				
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
	Collector	1,40%	2022-04-08		
			1 000 000		
			<b>1 000 000</b>		
<b>Not 11</b>	<b>Övriga fordringar</b>				
	Skattekonto	22 659	22 659		
		<b>22 659</b>	<b>22 659</b>		



<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
	Förutbetald försäkring	73 874	55 841
	Förutbetald kabel-TV och bredband	5 458	21 684
	Förutbetald administration	15 778	15 317
	Förutbetald fastighetsskötsel	1 058	1 042
	Upplupna ränteintäkter	8 498	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 851	73 176
		<b>128 518</b>	<b>167 060</b>

<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>				
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
	SBAB	0,76%	2021-04-16	1 000 000	0
				<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handelsbanken	2 882 446	4 444 196
		<b>2 882 446</b>	<b>4 444 196</b>

#### **Not 15 Skulder till kreditinstitut**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Stadshypotek AB	1,49%	2021-12-01	1 423 626	1 438 854
Stadshypotek AB	1,50%	2024-09-30	2 887 500	2 957 500
Stadshypotek AB	1,50%	2023-10-30	11 026 950	11 297 550
Stadshypotek AB	1,44%	2022-10-30	5 273 050	5 402 450
			<b>20 611 126</b>	<b>21 096 354</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 125 898 1 423 626

Kortfristig del exklusive amorteringar 0 19 187 500

Amorteringar nästa år 485 228 485 228

**20 611 126** **21 096 354**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 940 912 1 940 912

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån) 18 184 986 18 670 214

#### **Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning 24 993 000 24 993 000

varav i eget förvar

**Summa ställda säkerheter** 24 993 000 24 993 000



<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
	Personalens källskatt	2 440	2 400
	Arbetsgivaravgifter	755	714
	Medlemmars inre fond	233 745	235 638
	Övriga kortfristiga skulder	15 579	2 663
		<b>252 519</b>	<b>241 415</b>

<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna löner och arvoden	75 000	67 500
	Upplupna sociala avgifter	12 323	12 546
	Upplupna räntekostnader	29 291	23 559
	Upplupen revision	9 500	9 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	375 460	378 197
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 468	71 013
		<b>575 042</b>	<b>562 314</b>



Kristinehamn den 2020-11-20

Bo Sköld

Lars-Göran Försth

Per Byström

Magnus Töresson

Christina Bergman

Klas Håkansson

Karl Gerhard Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-14

Kerstin Kinell  
Av föreningen vald revisor

Heléne Maijgren  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund



# 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 räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 2020 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.

### 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Irisdal i Kristinehamn för räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 den 14/12 2020

  
Heléne Maijgren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Kerstin Kinell  
Av föreningen vald revisor