



Årsredovisning 2025

HSB Brf Ibis i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ibis i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0422 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ibis 5		1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	73
1	förråd	15
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 163
26	garageplatser	134
Totalt 66 objekt		2 385

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 24 st 2 rok, 1 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leif Jonsson	Ordförande	2025-01-01
Göran Öberg	Ledamot	2017-04-01
Christel Malmström	Ledamot	2021-07-04
Johan Granquist	Ledamot utsedd av HSB MG	2023-03-22
Jakob Bergvall	Ledamot	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Jonsson och Göran Öberg .

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Jonsson, Göran Öberg, Christel Malmström och Jakob Bergvall.

Revisorer har varit: Jan Pettersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva Jonsson (sammankallande) och Leif Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-10-24.

2025 har styrelsen fokuserat på besparingar gällande framförallt våra driftskostnader och då el- och fjärrvärmekostnader.

På stämman 2025 togs ett enhälligt beslut att införa IMD-el .
Utöver IMD-el har också diskuterats solceller samt återvinning av frånluft.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Takrenovering.
2006	Stambyte med total badrumsrenovering.
2010	Fiberinstallation.
2013	Ombyggnad tak med ny ventilation.
2015	Ny värmeväxlare till fjärrvärme .
2016	Nya säkerhetsdörrar.
2017	Isolering av vind.
2018	Fönsterbyte samt Energideklaration och OVK.
2021	Byggt skyddsmur i förråd mot vatten.
2023	Större underhåll och flytt av tvättstuga.
2024	Renovering av pumpar i pumprummet.
2025	Installerat temperatur- och fuktgivare i varje lägenhet.

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

Byte av elmätare gällande IMD-el.
Installation av frånluftsventilation.
Installation av solceller.
Omdragning av ledningssystem i trapphus och källare samt målning trapphus.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	211	212	232	283	281
Skuldsättning, kr/kvm	2 059	2 186	2 313	2 439	2 566
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 257	2 395	2 534	2 673	2 811
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	245	227	187	186	188
Årsavgifter, kr/kvm	767	731	717	709	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	90	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	789	753	796	758	760
Nettoomsättning, tkr	1 871	1 754	1 724	1 696	1 700
Resultat efter finansiella poster, tkr	181	9	-142	432	299
Soliditet, %	41	39	38	38	33

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. El ingår ej i årsavgiften.

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.

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	118 914	0	0	118 914
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	883 870	0	92 336	976 206
S:a bundet eget kapital, kr	1 002 784	0	92 336	1 095 120
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 479 038	8 523	-92 336	2 395 225
Årets resultat, kr	8 523	-8 523	181 349	181 349
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 487 561	0	89 013	2 576 574
S:a eget kapital, kr	3 490 345	0	181 349	3 671 694

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 664 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	2 487 561
Årets resultat, kr	181 349
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	82 664
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 576 574

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 576 574

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 870 568	1 754 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	29 960
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 870 568	1 784 312
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-917 835	-1 059 526
Underhåll enligt plan	Not 5	-82 664	-74 434
Övriga externa kostnader	Not 6	-196 138	-204 059
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-109 775	-107 955
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-235 454	-235 454
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 541 866	-1 681 427
RÖRELSERESULTAT		328 702	102 885
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 077	11 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 430	-105 852
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-147 353	-94 362
ÅRETS RESULTAT		181 349	8 523



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 059 989	8 295 443
Pågående nyanläggningar	Not 10	101 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 161 239	8 295 443
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 161 739	8 295 943
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		749 140	349 208
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	52	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	57 789	56 896
Summa kortfristiga fordringar		806 981	406 162
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	300 000
Summa kortfristiga placeringar		0	300 000
Summa omsättningstillgångar		806 981	706 162
SUMMA TILLGÅNGAR		8 968 720	9 002 105



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	118 914	118 914
Fond för yttre underhåll	976 206	883 870
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 095 120	1 002 784
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 395 225	2 479 038
Årets resultat	181 349	8 523
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 576 574	2 487 561
Summa eget kapital	3 671 694	3 490 345
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 908 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		4 881 000
Leverantörsskulder		175 756
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 181
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	229 533
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 297 026
Summa skulder	5 297 026	5 511 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 968 720	9 002 105



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	328 702	102 885
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	235 454	235 454
	564 156	338 339
Erhållen ränta	6 645	13 401
Erlagd ränta	-155 259	-106 085
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	415 543	245 655
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 455	-1 643
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	87 095	16 893
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	501 183	260 905
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-101 250	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-101 250	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	99 933	-39 095
Likvida medel vid årets början	649 208	688 303
Likvida medel vid årets slut	749 140	649 208
	99 933	-39 095

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 25 - 120 år
Mark skrivs inte av.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 659 924	1 580 832
Hysesintäkt lokaler	62 580	61 620
Hysesintäkt garage och bilplatser	101 875	92 400
Hysesintäkt övrigt	13 800	4 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	20 335	9 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 054	5 300
	1 870 568	1 754 352
I Årsavgift ingår värme, vatten och tv / bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	29 960
	0	29 960
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-44 950	-241 690
El	-46 882	-42 728
Uppvärmning	-408 619	-363 340
Vatten	-124 886	-132 123
Renhållning	-42 537	-42 537
TV, bredband, iptelefoni	-105 833	-99 091
Serviceavtal	-2 500	-2 990
Förvaltningskostnader	-42 279	-43 511
Försäkringar	-26 937	-23 309
Fastighetsskatt	-61 445	-57 792
Övriga driftskostnader	-10 967	-10 415
	-917 835	-1 059 526
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-17 313	0
Underhåll övrigt	-65 351	-74 434
	-82 664	-74 434
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 750	-14 620
Övriga förvaltningskostnader	-103 834	-100 468
Kostnader andrahandsupplåtelse	-587	-6 893
Kostnader överlåtelse och pant	-13 495	-3 725
Föreningsverksamhet	-728	0
Kontorsutrustning och -material	-1 533	-3 912
Konsulter	-6 750	-16 838
Förbrukningsinventarier	-1 173	-3 257
Medlemsavgifter HSB	-21 121	-20 590
Stämma och styrelse	-8 982	-10 931
Arrende, hyra, leasing	-23 185	-22 825
	-196 138	-204 059
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-36 200	-39 350
Löner för anställda	-27 150	-21 900
Vicevärdsarvode	-30 000	-30 000
Övriga arvoden	0	-1 500
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-13 425	-12 205
	-109 775	-107 955
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-235 454	-235 454
	-235 454	-235 454

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 817 127	14 817 127
Ingående anskaffningsvärde mark	119 900	119 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 937 027	14 937 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 641 584	-6 406 130
Årets avskrivningar byggnader	-235 454	-235 454
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 877 038	-6 641 584

Utgående redovisat värde **8 059 989** **8 295 443**

Redovisade värden byggnader 7 940 089 8 175 543
Redovisade värden mark 119 900 119 900

Fastighetsbeteckning: Ibis 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	15 000 000	4 145 000	19 145 000	18 004 000
Lokaler	1957	186 000	215 000	401 000	378 000
		15 186 000	4 360 000	19 546 000	18 382 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 666 000	7 666 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	7 666 000	7 666 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	101 250	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	101 250	0

Pågående nyanläggningar avser IMD El och planeras vara klart 2026.
Till en kostnad av 214 250 kr Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	52	58
	52	58

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	27 741	26 937
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 773	8 270
Förutbetald administration	21 275	21 121
Upplupna ränteintäkter	0	568
	<u>57 789</u>	<u>56 896</u>

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	300 000
			<u>0</u>	<u>300 000</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,96%	2026-03-01	1 065 000	60 000
Stadshypotek AB		2,99%	2026-12-30	1 908 000	120 000
Stadshypotek AB		2,73%	2026-12-30	1 908 000	120 000
				<u>4 881 000</u>	<u>300 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 4 881 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 4 881 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,88%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 381 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 178	4 145
Slutskatteskuld föregående år	3	12
	<u>3 181</u>	<u>4 157</u>

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	5 115	4 530
Arbetsgivaravgifter	2 441	1 860
	<u>7 556</u>	<u>6 390</u>

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	61 765	60 035
Upplupna räntekostnader	2 539	4 368
Upplupen revision	13 700	13 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	151 529	135 283
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 750
	229 533	215 636

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-05
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Christel Malmström	 Göran Öberg	 Jakob Bergvall
..... Johan Granquist	 Leif Jonsson	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Pettersson Revisor vald av föreningsstämman	Morgan Nilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ibis i Oskarshamn, org.nr. 732800-0422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ibis i Oskarshamn för räkenskapsåret 2025. 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 december 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. 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.
- 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 Bostadsrättsförening Ibis i Oskarshamn för räkenskapsåret 2025 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.

Oskarshamn

Digitalt signerat av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Pettersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ibis i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Leif Jonsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 17:00:24



Christel Malmström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 19:10:03



Johan Granquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 15:45:11



Göran Öberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 14:23:28



Jakob Bergvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 15:19:53



Jan Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:23:52



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:41:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ibis i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:26:20



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:41:41



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.