



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Ibisen i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Ibisen i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 716415-8367 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ibisen 9	1986-01-01	1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 253
12	p-platser	0
Totalt 39 objekt		1 253

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 25 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ahmad Othman	Ordförande	2023-11-16	2026-01-09
Monica Söderberg	Ledamot	2023-11-16	
Seth Olsson	Ledamot	2023-11-16	
Per Aludden	Ledamot	2016-05-01	
Johanna Fällman	Ledamot	2018-05-08	
Henrik Persson	Ordförande	2026-01-09	
Patricia Lind Karlsson	Ledamot	2026-01-09	

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monica Söderberg, Johanna Fällman, Patricia Lind Karlsson och Henrik Persson.

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

Valberedning har varit: Ahmad Othman (sammankallande) och Johanna Fällman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-06. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%, fr.o.m. 2025-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2025-08-27.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2010 Ny ventilationsanläggning, värmekabel dagvattenbrunn och Myntautomat tvättstuga, nya utemöbler
- 2011 Ny reglerutrustning VVC-ventil och fjärrv. och målning korridor och ståldörr källarplan samt hissdörrar
- 2011 Byte 30-tal takpannor samt avloppsrenovering
- 2012 Ny fogmassa i samtliga rörelsefogar i fasaden och byte tvättbänk och blandare tvättstuga
- 2013 OVK-besiktning, byte vindskivor på taket och renovering/besiktning carport
- 2014 Byte av samtliga fönster och rivning av sophus/cykelförråd
- 2014 Utgrävning samt återställande av plattsättningar och markytor
- 2014 Inköp av sopkärlskåp och utökat antalet carportar med 1 st
- 2015 Nytt klinkergolv och tvättmaskin och byte ventilmotorer för varmvatten och värme
- 2015 Cykelcarport 16 platser och asfaltering innergård ca 100m²
- 2016 Bastu, relax, övernattningsrum och toaletter
- 2017 Ny undercentral, nätanslutna brandvarnare och ny diskmaskin i samlingslokalen
- 2018 Byte lgh dörrar, nytt digitalt låssystem och mattbyte i korridor
- 2023 Ytrenovering av källaren, samlingslokal och relax. Underhåll av värmecentral.
- 2023 Installerat ny IMD anläggning samt nytt expansionskärl.
- 2024 Nybyggnation brandväggar och brandlarm, OVK och byte entrédörr.

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

Inga större underhåll och investeringar är planerade efter reviderad underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	153	-32	134	85	314
Skuldsättning, kr/kvm	4 379	4 506	4 633	4 763	4 898
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 379	4 506	4 633	4 763	4 898
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	222	213	186	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 115	1 059	925	870	870
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 208	1 160	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 509	1 421	1 253	1 198	1 198
Resultat efter finansiella poster, tkr	-292	-678	-349	7 687	170
Soliditet, %	64	64	65	65	39

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt något högre driftkostnader än budgeterat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är däremot positivt med 323 170kr samt att föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 153kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet ytterligare har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2026-01-01.

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	563 001	0	0	563 001
Underhållsfond, kr	544 108	0	49 000	593 108
S:a bundet eget kapital, kr	1 107 109	0	49 000	1 156 109
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 235 534	-677 967	-49 000	9 508 567
Årets resultat, kr	-677 967	677 967	-292 020	-292 020
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 557 567	0	-341 020	9 216 547
S:a eget kapital, kr	10 664 676	0	-292 020	10 372 656

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	9 557 567
Årets resultat, kr	-292 020
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 216 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 216 547
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 509 268	1 420 925
Övriga rörelseintäkter		4 204	32 965
Summa Rörelseintäkter		1 513 472	1 453 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 023 119	-1 347 763
Övriga externa kostnader	Not 4	-47 363	-41 832
Personalkostnader	Not 5	-77 579	-1 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-484 177	-482 754
Summa Rörelsekostnader		-1 632 237	-1 873 663
Rörelseresultat		-118 765	-419 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 984	1 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 239	-259 310
Summa Finansiella poster		-173 255	-258 194
Resultat efter finansiella poster		-292 020	-677 967
Resultat före skatt		-292 020	-677 967
Årets resultat		-292 020	-677 967

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	15 707 054	16 191 231
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 707 054	16 191 231
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 707 554	16 191 731
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 982	71 021
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	439 499	320 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	54 226	63 620
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		508 708	454 672
Summa Omsättningstillgångar		508 708	454 672
Summa Tillgångar		16 216 262	16 646 403

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		563 001	563 001
Fond för yttre underhåll	Not 10	593 108	544 108
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 156 109	1 107 109
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 508 567	10 235 534
Årets resultat		-292 020	-677 967
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		9 216 546	9 557 567
Summa Eget kapital		10 372 655	10 664 676

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 487 306	5 646 146
Leverantörsskulder		60 979	67 906
Skatteskulder		90 558	86 913
Övriga kortfristiga skulder		5 329	2 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	199 435	178 642
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 843 607	5 981 727
Summa Skulder		5 843 607	5 981 727

Summa Eget kapital och skulder		16 216 262	16 646 403
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-118 765	-419 773
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	484 177	482 754
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	484 177	482 754
Erhållen ränta	4 984	1 116
Erlagd ränta	-179 702	-264 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	190 694	-200 396
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	110 294	-136 724
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	22 183	-14 322
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	132 477	-151 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	323 170	-351 443
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-170 788
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-170 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-158 840	-158 840
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-158 840	-158 840
Årets kassaflöde	164 330	-681 071
Likvida medel vid årets början	230 545	911 616
Likvida medel vid årets slut	394 875	230 545

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:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	0 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 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.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 324 386	1 253 628
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	32 319	32 548
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	40 500	40 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	82 800	79 200
	Övriga primära intäkter	35 012	18 349
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 515 018	1 424 225
	Hysesbortfall	-5 750	-3 300
	<i>Summa</i>	-5 750	-3 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 509 268	1 420 925

I årsavgifterna ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten samt värme. Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el för lägenheterna samt bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-315 569	-578 216
	Snö och halk-bekämpning	-44 879	-44 952
	Reparationer	-127 326	-71 429
	Planerat underhåll	0	-155 330
	Försäkringsskador	-51 543	-37 233
	El	-111 546	-107 305
	Uppvärmning	-78 486	-78 430
	Vatten	-88 359	-80 851
	Sophämtning	-41 319	-34 992
	Fastighetsförsäkring	-30 814	-28 285
	Kabel-TV och bredband	-86 731	-86 731
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-46 548	-44 010
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 023 119	-1 347 763

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15 663	-15 207
	Extern revision	-17 500	-13 125
	Medlemsavgifter	-12 100	-12 100
	Föreningsverksamhet	-1 200	-600
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 363	-41 832
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 031	0
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-18 548	-314
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-77 579	-1 314
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-484 177	-482 754
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-484 177	-482 754

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 235 668	24 064 880
	Ingående anskaffningsvärde mark	446 250	446 250
	Årets investeringar	0	170 788
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 681 918	24 681 918
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 490 687	-8 007 933
	Årets avskrivningar	-484 177	-482 754
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 974 864	-8 490 687
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 707 054	16 191 231
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 600 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	24 000 000	23 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 454 000	9 454 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 454 000	9 454 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	394 875	230 545
	Övriga fordringar	44 624	89 486
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	439 499	320 031
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 226	63 620
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	54 226	63 620

Not 10 Fond för yttre underhåll 2025-12-31 2024-12-31*Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll 593 108 544 108

Summa Fond för yttre underhåll **593 108** **544 108****Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 337-7553	3,30%	2026-03-03	3 225 546	111 224
Stadshypotek 337-7553	2,72%	2026-03-30	2 261 760	47 616
			5 487 306	158 840

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 5 487 306

Kortfristig del 5 487 306

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter 128 199 98 517

Upplupna räntekostnader 7 983 9 446

Övriga upplupna kostnader 63 253 70 679

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **199 435** **178 642**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-07.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ibisen i Luleå, org.nr. 716415-8367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ibisen i Luleå 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, förfälskning, 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 Ibisen i Luleå 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Vincent Lundahl
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ibis i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580016316**

Henrik Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-04 kl. 15:50:18



Johanna Fällman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-07 kl. 09:12:48



Seth Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-06 kl. 15:51:21



Monica Söderberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 15:09:12



Per Aludden

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 10:42:48



Patricia Lind Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-04 kl. 09:20:06



Pierre Vincent Lundahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 07:19:45



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 10:31:13



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ibis i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580433036**

Pierre Vincent Lundahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 07:26:10



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 10:30:41



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.