

ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag 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 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ibis 5		1957

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	73
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2163
26	garageplatser	134
Totalt 65 objekt		2370

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.	T.o.m.
Leif Jonsson	Ordförande	2022-01-01	
Karl-Gerhard Johansson	Ledamot	2022-01-01	2022-09-29
Göran Öberg	Ledamot	2022-01-01	
Christel Malmström	Ledamot	2022-01-01	
Bonny Brynsäther	Ledamot	2022-01-01	
Johan Granqvist	Ledamot	2022-11-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bonny Brynsäter och Christel Malmström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karl-Gerhard Johansson, Leif Jonsson, Göran Öberg, Bonny Brythsäter och Christel Malmström.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: John-Erik Emanuelsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Eva Jonsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 7 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-02-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Takrenovering.
2006	Stambyte med total badrumsrenovering.
2010	Fiberinstallation.
2013	Ombyggnad tak med ny ventilation.
2016	Nya säkerhetsdörrar.
2017	Isolering av vind.
2018	Fönsterbyte samt Energideklaration.
2021	Byggt skyddsmur i förråd mot vatten.

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av tvättstuga. A0

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	300	298	303	279	253
Skuldsättning, kr/kvm	2 585	2 720	2 854	3 212	3 357
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	186	188	174	178	186
Driftskostnad, kr/kvm	316	323	319	301	305
Årsavgifter, kr/kvm	709	709	709	702	702
Totala intäkter, kr/kvm	758	760	758	753	741
Nettoomsättning, tkr	1 696	1 700	1 694	1 674	1 657
Resultat efter finansiella poster, tkr	432	299	115	151	33
Soliditet, %	38	33	30	27	25

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm totala bostadsrättsytan.

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Ac

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	945 907	0	173 971	1 119 878
S:a bundet eget kapital, kr	1 064 821	0	173 971	1 238 792
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 828 693	298 721	-173 971	1 953 443
Årets resultat, kr	298 721	-298 721	431 852	431 852
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 127 414	0	257 881	2 385 295
S:a eget kapital, kr	3 192 235	0	431 852	3 624 087

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 178 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 029 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	2 127 414
Årets resultat, kr	431 852
Reservation till underhållsfond, kr	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 029
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 385 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 385 295

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

AB

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 695 904	1 700 255
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 695 904	1 700 255
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-706 630	-722 989
Underhåll enligt plan	Not 4	-4 029	-132 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 094	-155 111
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-94 801	-81 240
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-235 454	-235 454
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 188 008	-1 326 908
RÖRELSERESULTAT		507 896	373 347
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande poster		1 874	403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 918	-75 029
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-76 044	-74 626
ÅRETS RESULTAT		431 852	298 721

At

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 766 351	9 001 805
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 766 351</u>	<u>9 001 805</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 766 851</u>	<u>9 002 305</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		338 399	329 750
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	48	10 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	51 818	66 288
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>390 265</u>	<u>406 094</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>500 000</u>	<u>200 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>890 265</u>	<u>606 094</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 657 116</u>	<u>9 608 399</u>

A0

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	118 914	118 914
Fond för yttre underhåll	1 119 878	945 907
Summa bundet eget kapital	<u>1 238 792</u>	<u>1 064 821</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 953 443	1 828 693
Årets resultat	431 852	298 721
Summa fritt eget kapital	<u>2 385 296</u>	<u>2 127 414</u>
Summa eget kapital	<u>3 624 088</u>	<u>3 192 235</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 296 000	4 536 000
Summa långfristiga skulder	<u>4 296 000</u>	<u>4 536 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 485 000	1 545 000
Leverantörsskulder	38 872	124 177
Aktuell skatteskuld	Not 14 5 521	3 389
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 6 457	4 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 201 178	202 992
Summa kortfristiga skulder	<u>1 737 028</u>	<u>1 880 164</u>
Summa skulder	<u>6 033 028</u>	<u>6 416 164</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>9 657 116</u>	<u>9 608 399</u>

Ad

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

AO

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 534 536	1 534 536
Hysesintäkt lokaler	52 176	50 760
Hysesintäkt garage och bilplatser	92 400	91 150
Hysesintäkt övrigt	4 800	4 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 134	6 334
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 858	8 083
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	4 592
	<u>1 695 904</u>	<u>1 700 255</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-22 215	-36 123
El	-28 908	-31 730
Uppvärmning	-305 317	-318 305
Vatten	-81 971	-69 350
Renhållning	-40 841	-40 997
TV, bredband, iptelefoni	-99 140	-100 439
Serviceavtal	-13 303	-8 782
Förvaltningskostnader	-38 586	-47 714
Försäkringar	-18 244	-21 004
Fastighetskatt	-57 792	-47 098
Övriga driftskostnader	-313	-1 447
	<u>-706 630</u>	<u>-722 989</u>
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-33 655
Underhåll tak	0	-33 313
Underhåll övrigt	-4 029	-65 147
	<u>-4 029</u>	<u>-132 115</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 175	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-89 384	-94 289
Kostnader andrahandsupplåtelse	-2 896	-238
Kostnader överlåtelse och pant	-3 865	-7 600
Föreningsverksamhet	-500	0
Kontorsutrustning och -material	-838	-1 736
Förbrukningsinventarier	-604	-4 966
Medlemsavgifter HSB	-17 328	-17 105
Stämma och styrelse	-1 174	0
Arrende, hyra, leasing	-19 330	-18 802
	<u>-147 094</u>	<u>-155 111</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-32 400	-24 200
Löner för anställda	-19 200	-18 575
Vicevärdsarvode	-26 496	-24 996
Övriga arvoden	-1 500	-1 500
Revisionsarvode	-3 000	-2 500
Sociala avgifter	-12 205	-9 469
	<u>-94 801</u>	<u>-81 240</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-235 454	-235 454
	<u>-235 454</u>	<u>-235 454</u>

A6

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 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	-5 935 222	-5 699 768
Årets avskrivningar byggnader	-235 454	-235 454
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 170 676	-5 935 222

Utgående redovisat värde

8 766 351 9 001 805

Redovisade värden byggnader

8 646 451 8 881 905

Redovisade värden mark

119 900 119 900

Fastighetsbeteckning: Ibis 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	13 600 000	4 404 000	18 004 000	14 486 000
Lokaler	1957	182 000	196 000	378 000	364 000
		13 782 000	4 600 000	18 382 000	14 850 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	7 666 000	7 666 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	7 666 000	7 666 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	48	57
Övriga kortfristiga fordringar	0	10 000
	48	10 057

AO

	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	23 987	22 055
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	18 240
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 262	8 262
Förutbetald administration	18 853	17 328
Upplupna ränteintäkter	716	403
	51 818	66 288

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-03-01	300 000	0
Placering HSB 6 mån	0,60%	2023-03-01	200 000	200 000
			500 000	200 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,19%	2024-12-30	4 536 000	240 000
Stadshypotek AB	3,65%	2023-03-01	1 245 000	60 000
			5 781 000	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 296 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 240 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 245 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 485 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,72%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 281 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD



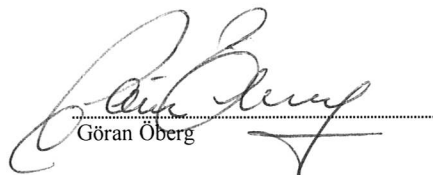
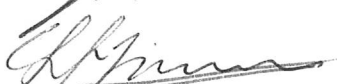
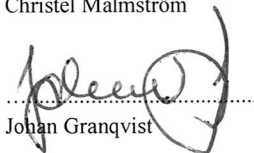
Årets beräknade skatteskuld	5 517	3 379
Slutskatteskuld föregående år	4	10
	5 521	3 389

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 939	3 009
Arbetsgivaravgifter	2 518	1 597
	6 457	4 606

A0

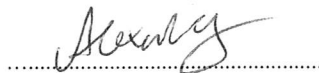
	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 198	54 719
Upplupna räntekostnader	3 661	1 327
Upplupen revision	10 800	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	128 769	134 196
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 750	2 750
	<u>201 178</u>	<u>202 992</u>

Oskarshamn 25 / 11 2023.
Bonny Brynsäter
Christel Malmström
Göran Öberg
Leif Jonsson
Johan Granqvist

Vår revisionsberättelse har angivits 2023 - 05 - 02


John-Erik Emanuelsson

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra OngBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ibis i Oskarshamn för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

At

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 Ibis i Oskarshamn för räkenskapsåret 2022 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 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:

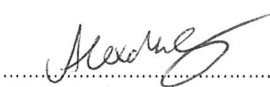
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med en 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 den 215-2023



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



John-Erik Emanuelsson
Av föreningen vald revisor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.