



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ibis 5		1957

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i 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. 2024-12-31.

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

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	2023-01-01	
Göran Öberg	Ledamot	2023-01-01	
Christel Malmström	Ledamot	2023-01-01	
Bonny Brynsäther	Ledamot	2023-01-01	2023-06-12
Jakob Bergvall	Ledamot	2023-06-12	
Johan Granqvist	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	

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



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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) och Leif Jonsson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. 1:a beslut antaga nya stadgar .

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-20 . På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar. 2:a beslut antaga nya stadgar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 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 2023-12-12.

Föreningen har haft stora planerade underhållskostnader under året som kan betraktas vara av engångskaraktär.

### 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 och OVK.
2021	Byggt skyddsmur i förråd mot vatten.
2023	Större underhåll och flytt av tvättstuga.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	232	283	281	285	267
Skuldsättning, kr/kvm	2 313	2 439	2 566	2 692	3 029
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 534	2 673	2 811	2 950	3 319
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	187	186	188	174	178
Årsavgifter, kr/kvm	717	709	709	709	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	93	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	796	758	760	758	753
Nettoomsättning, tkr	1 724	1 696	1 700	1 694	1 674
Resultat efter finansiella poster, tkr	-142	432	299	115	151
Soliditet, %	38	38	33	30	27

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 119 878	0	-332 574	787 304
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 238 792</b>	<b>0</b>	<b>-332 574</b>	<b>906 218</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 953 443	431 852	332 574	2 717 870
Årets resultat, kr	431 852	-431 852	-142 266	-142 266
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 385 295</b>	<b>0</b>	<b>190 308</b>	<b>2 575 604</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 624 087</b>	<b>0</b>	<b>-142 266</b>	<b>3 481 822</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 457 574 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	2 385 296
Årets resultat, kr	-142 266
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	457 574
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 575 604</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 575 604</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 723 542	1 695 904
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 723 542</b>	<b>1 695 904</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-774 065	-706 630
Underhåll enligt plan	Not 4	-457 574	-4 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 043	-147 094
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-106 782	-94 801
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-235 454	-235 454
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 764 918</b>	<b>-1 188 008</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-41 376</b>	<b>507 896</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 242	1 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 132	-77 918
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-100 890</b>	<b>-76 044</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-142 266</b>	<b>431 852</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 530 897	8 766 351
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 530 897</u>	<u>8 766 351</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>8 531 397</u></b>	<b><u>8 766 851</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		388 303	338 399
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	51	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	57 171	51 818
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>445 525</u>	<u>390 265</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	300 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>300 000</u>	<u>500 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>745 525</u></b>	<b><u>890 265</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>9 276 922</u></b>	<b><u>9 657 116</u></b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 914	118 914
Fond för yttre underhåll		787 304	1 119 878
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>906 218</u>	<u>1 238 792</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 717 870	1 953 443
Årets resultat		-142 266	431 852
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 575 604</u>	<u>2 385 296</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>3 481 822</u></b>	<b><u>3 624 088</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 125 000	4 296 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 125 000</u>	<u>4 296 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 356 000	1 485 000
Leverantörsskulder		98 538	38 872
Aktuell skatteskuld	Not 14	4 830	5 521
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 480	6 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	203 252	201 178
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 670 100</u>	<u>1 737 028</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>5 795 100</u></b>	<b><u>6 033 028</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>9 276 922</u></b>	<b><u>9 657 116</u></b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-41 376	507 896
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	235 454	235 454
	<u>194 078</u>	<u>743 350</u>
Erhållen ränta	6 479	1 561
Erlagd ränta	-108 192	-75 584
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>92 365</u>	<u>669 327</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 593	24 792
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	61 132	-85 470
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>149 904</u></b>	<b><u>608 649</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-300 000</u></b>	<b><u>-300 000</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-150 096</b>	<b>308 649</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	838 399	529 750
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>688 303</u>	<u>838 399</u>
	<b>-150 096</b>	<b>308 649</b>

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	1 549 848	1 534 536
Hysesintäkt lokaler	57 852	52 176
Hysesintäkt garage och bilplatser	92 400	92 400
Hysesintäkt övrigt	4 800	4 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 600	8 134
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 743	3 858
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 299	0
	<b>1 723 542</b>	<b>1 695 904</b>

\*Bredband/tv, värme och vatten ingår i årsavgiften.

<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-47 056	-22 215
El	-32 182	-28 908
Uppvärmning	-326 121	-305 317
Vatten	-85 862	-81 971
Renhållning	-47 973	-40 841
TV, bredband, iptelefoni	-99 206	-99 140
Serviceavtal	-9 839	-13 303
Förvaltningskostnader	-41 999	-38 586
Försäkringar	-23 987	-18 244
Fastighetsskatt	-57 792	-57 792
Övriga driftskostnader	-2 048	-313
	<b>-774 065</b>	<b>-706 630</b>

<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-457 574	0
Underhåll övrigt	0	-4 029
	<b>-457 574</b>	<b>-4 029</b>

<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 530	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-96 045	-89 384
Kostnader andrahandsupplåtelse	-788	-2 896
Kostnader överlåtelse och panter	-7 835	-3 865
Föreningsverksamhet	-881	-500
Kontorsutrustning och -material	-2 015	-838
Konsulter	-20 500	0
Förbrukningsinventarier	-6 398	-604
Medlemsavgifter HSB	-18 853	-17 328
Stämma och styrelse	-4 771	-1 174
Arrende, hyra, leasing	-21 428	-19 330
	<b>-191 043</b>	<b>-147 094</b>

<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-34 400	-32 400
Löner för anställda	-24 900	-19 200
Vicevärdsarvode	-29 165	-26 496
Övriga arvoden	-1 500	-1 500
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-13 817	-12 205
	<b>-106 782</b>	<b>-94 801</b>

<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-235 454	-235 454
	<b>-235 454</b>	<b>-235 454</b>

2023-12-31

2022-12-31

**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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 937 027</b>	<b>14 937 027</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 170 676	-5 935 222
Årets avskrivningar byggnader	-235 454	-235 454
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 406 130</b>	<b>-6 170 676</b>

**Utgående redovisat värde**

8 530 897

8 766 351

Redovisade värden byggnader

8 410 997

8 646 451

Redovisade värden mark

119 900

119 900

**Fastighetsbeteckning:** Ibis 5

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1957	13 600 000	4 404 000	18 004 000	18 004 000
Lokaler	1957	182 000	196 000	378 000	378 000
		<b>13 782 000</b>	<b>4 600 000</b>	<b>18 382 000</b>	<b>18 382 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	7 666 000	7 666 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 666 000</b>	<b>7 666 000</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	51	48
	<b>51</b>	<b>48</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring		25 906	23 987
Förutbetald kabel-TV och bredband		8 196	8 262
Förutbetald administration		20 590	18 853
Upplupna ränteintäkter		2 479	716
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
		<b>57 171</b>	<b>51 818</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	300 000
Placering HSB 6 mån	2,50%	2024-03-03	300 000	200 000
			<b>300 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,19%	2024-12-30	4 296 000	240 000
Stadshypotek AB		4,82%	2025-03-01	1 185 000	60 000
				<b>5 481 000</b>	<b>300 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 125 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 60 000

Lån som ska konverteras inom ett år 4 296 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 356 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,97%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 981 000

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	4 827	5 517
Slutskatteskuld föregående år	3	4
	<b>4 830</b>	<b>5 521</b>

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	4 845	3 939
Arbetsgivaravgifter	2 635	2 518
	<b>7 480</b>	<b>6 457</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	53 917	55 198
Upplupna räntekostnader	4 601	3 661
Upplupen revision	11 330	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	129 341	128 769
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 063	2 750
	<b>203 252</b>	<b>201 178</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Christel Malmström

.....  
Göran Öberg

.....  
Jakob Bergvall

.....  
Johan Granqvist

.....  
Leif Jonsson

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

John-Erik Emanuelsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson  
BoRevision 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 2023.

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 2023 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 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.

## 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 2023 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 signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

John-Erik Emanuelsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-08 kl. 11:31:05



**CHRISTEL MALMSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:12:27



**GÖRAN ÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:44:22



**JAKOB BERGVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:33:13



**JOHAN GRANQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:39:35



**JOHN-ERIK EMANUELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:46:32



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:51:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ibis i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHN-ERIK EMANUELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:14:25



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:08:23



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.