



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ibis 5		1957
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar 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. 2025-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leif Jonsson	Ordförande	2024-01-01
Göran Öberg	Ledamot	2017-04-01
Christel Malmström	Ledamot	2021-07-04
Johan Granqvist	Ledamot	2023-03-22
Jakob Bergvall	Ledamot	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Jonsson Christel Malmström och Jakob Bergvall.

Styrelsen har under året hållit 11 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 2024-05-15. På stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-05-21.

Föreningen har haft stora oplanerade kostnader pga två vattenskador i två lägenheter.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Åtgärd
2025	Omdragning av ledningssystem i garage.
2028	Omdragning av ledningssystem i trapphus och källare samt målning trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	212	232	283	281	285
Skuldsättning, kr/kvm	2 186	2 313	2 439	2 566	2 692
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 395	2 534	2 673	2 811	2 950
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	227	187	186	188	174
Årsavgifter, kr/kvm	731	717	709	709	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	753	796	758	760	758
Nettoomsättning, tkr	1 754	1 724	1 696	1 700	1 694
Resultat efter finansiella poster, tkr	9	-142	432	299	115
Soliditet, %	39	38	38	33	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (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.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 754 352	1 723 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 960	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 784 312	1 723 542
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 059 526	-774 065
Underhåll enligt plan	Not 5	-74 434	-457 574
Övriga externa kostnader	Not 6	-204 059	-191 043
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-107 955	-106 782
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-235 454	-235 454
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 681 427	-1 764 918
RÖRELSERESULTAT		102 885	-41 376
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 490	8 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 852	-109 132
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-94 362	-100 890
ÅRETS RESULTAT		8 523	-142 266



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 295 443	8 530 897
Summa materiella anläggningstillgångar		8 295 443	8 530 897
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 295 943	8 531 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		349 208	388 303
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	58	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	56 896	57 171
Summa kortfristiga fordringar		406 162	445 525
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa omsättningstillgångar		706 162	745 525
SUMMA TILLGÅNGAR		9 002 105	9 276 922

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	118 914	118 914
Fond för yttre underhåll	883 870	787 304
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 002 784	906 218
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 479 038	2 717 870
Årets resultat	8 523	-142 266
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 487 561	2 575 604
Summa eget kapital	3 490 345	3 481 822
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 908 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 908 000	1 125 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 273 000	4 356 000
Leverantörsskulder	104 577	98 538
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 157
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	6 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	215 636
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 603 760	4 670 100
Summa skulder	5 511 760	5 795 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 002 105	9 276 922



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	102 885	-41 376
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	235 454	235 454
Övriga poster	0	0
	<u>338 339</u>	<u>194 078</u>
Erhållen ränta	13 401	6 479
Erlagd ränta	-106 085	-108 192
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>245 655</u>	<u>92 365</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 643	-3 593
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	16 893	61 132
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>260 905</u>	<u>149 904</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-300 000</u>	<u>-300 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-39 095</u>	<u>-150 096</u>
Likvida medel vid årets början	688 303	838 399
Likvida medel vid årets slut	<u>649 208</u>	<u>688 303</u>
	<u>-39 095</u>	<u>-150 096</u>

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 580 832	1 549 848
Hysesintäkt lokaler	61 620	57 852
Hysesintäkt garage och bilplatser	92 400	92 400
Hysesintäkt övrigt	4 800	4 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 400	10 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 300	6 743
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	1 299
	1 754 352	1 723 542
I Årsavgift ingår värme, vatten och tv/ bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	29 960	0
	29 960	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-241 690	-47 056
El	-42 728	-32 182
Uppvärmning	-363 340	-326 121
Vatten	-132 123	-85 862
Renhållning	-42 537	-47 973
TV, bredband, iptelefoni	-99 091	-99 206
Serviceavtal	-2 990	-9 839
Förvaltningskostnader	-43 511	-41 999
Försäkringar	-23 309	-23 987
Fastighetsskatt	-57 792	-57 792
Övriga driftskostnader	-10 415	-2 048
	-1 059 526	-774 065
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-457 574
Underhåll övrigt	-74 434	0
	-74 434	-457 574
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 620	-11 530
Övriga förvaltningskostnader	-100 468	-96 045
Kostnader andrahandsupplåtelser	-6 893	-788
Kostnader överlåtelse och panter	-3 725	-7 835
Föreningsverksamhet	0	-881
Kontorsutrustning och -material	-3 912	-2 015
Konsulter	-16 838	-20 500
Förbrukningsinventarier	-3 257	-6 398
Medlemsavgifter HSB	-20 590	-18 853
Stämma och styrelse	-10 931	-4 771
Arrende, hyra, leasing	-22 825	-21 428
	-204 059	-191 043
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-39 350	-34 400
Löner för anställda	-21 900	-24 900
Vicevärdsarvode	-30 000	-29 165
Övriga arvoden	-1 500	-1 500
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-12 205	-13 817
	-107 955	-106 782
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-235 454	-235 454
	-235 454	-235 454

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

Accumulerade 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

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-6 406 130

-6 170 676

Årets avskrivningar byggnader

-235 454

-235 454

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 641 584

-6 406 130

Utgående redovisat värde

8 295 443

8 530 897

Redovisade värden byggnader

8 175 543

8 410 997

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

18 004 000

Lokaler

1957

182 000

196 000

378 000

378 000

13 782 000

4 600 000

18 382 000

18 382 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

7 666 000

7 666 000

varav i eget förvar

Inga

Inga

Summa ställda säkerheter

7 666 000

7 666 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

58

51

58

51

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	26 937	25 906
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 270	8 196
Förutbetald administration	21 121	20 590
Upplupna ränteintäkter	568	2 479
	56 896	57 171

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-03-10	300 000	0
Placering HSB 6 mån			0	300 000
			300 000	300 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,99%	2026-12-30	2 028 000	120 000
Stadshypotek AB		2,93%	2025-12-30	2 028 000	120 000
Stadshypotek AB		4,82%	2025-03-01	1 125 000	60 000
				5 181 000	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 908 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 120 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 153 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 273 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,37%

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

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 145	4 827
Slutskatteskuld föregående år	12	3
	4 157	4 830

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	4 530	4 845
Arbetsgivaravgifter	1 860	2 635
	6 390	7 480

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	60 035	53 917
Upplupna räntekostnader	4 368	4 601
Upplupen revision	13 200	11 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	135 283	129 341
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 750	4 063
	215 636	203 252

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 2024.

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 2024 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. 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 2024 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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-27 kl. 16:24:18



CHRISTEL MALMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 18:20:14



JOHAN GRANQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 06:18:43



GÖRAN ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 17:37:01



JAKOB BERGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 11:49:56



JOHN-ERIK EMANUELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 12:30:47



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:22:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-21 kl. 12:17:40



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:24:19



HSB – där möjligheterna bor

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.