



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB:s Brf Ibisén i Luleå**  
716415-8367

**2023-01-01 - 2023-12-31**

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ibisen i Luleå, 716415-8367 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ibisen 9. På fastigheten har under 1986 uppförts ett flerfamiljshus med adress Köpmangatan 28 och innehåller 27 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektiv bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	1	
2 rum och kök	26	
Bostäder	27	1 253
Bilplatser med carport	12	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

#### Gjorda underhåll och investeringar

- 2010 Ny ventilationsanläggning, värmekabel dagvattenbrunn
- 2010 Myntautomat tvättstuga, nya utemöbler
- 2011 Ny reglerutrustning VVC-ventil och fjärrvärme
- 2011 Målning korridor och ståldörr källarplan samt hissdörrar
- 2011 Byte 30-tal takpannor samt avloppsrenovering
- 2012 Ny fogmassa i samtliga rörelsefogar i fasaden
- 2012 Byte tvättbänk och blandare tvättstuga
- 2013 OVK-besiktning, byte vindskivor på taket
- 2013 Renovering/besiktning carport
- 2014 Byte av samtliga fönster
- 2014 Rivning av sophus/cykelförråd
- 2014 Utgrävning samt återställande av plattsättningar och markytor
- 2014 Inköp av sopkärlskåp
- 2014 Utökat antalet carportar med 1 st
- 2015 Nytt klinkergolv och tvättmaskin
- 2015 Byte ventilmotorer för varmvatten och värme
- 2015 Cykelcarport 16 platser och asfaltering innergård ca 100m<sup>2</sup>
- 2016 Bastu,relax, övernattningsrum och toaletter
- 2017 Ny undercentral, nätanslutna brandvarnare och ny diskmaskin i samlingslokalen
- 2018 Byte lgh dörrar, nytt digitalt låssystem och mattbyte i korridor
- 2023 Ytrenovering av källaren, samlingslokal och relax. Underhåll av värmecentral.
- 2023 Installerat ny IMD anläggning samt nytt expansionskärl.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen tecknat avtal med HSB Norr om fastighetsförvaltning.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta året planerar styrelsen åtgärder i ventilationen efter obligatorisk ventilationskontroll. Byte av entredörr.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2014-10-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att årsavgifter höjs med 15%.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 925 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. (inkl.El och bredband)

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ahmad Othman	ordförande
Monica Söderberg	sekreterare
Johanna Fällman	ledamot
Linus Smed	ledamot
Seth Olsson	ledamot
Per Aludden	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ahmad Othman, Linus Smed, och Johanna Fällman.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ahmad Othman, Monica Söderberg, Linus Smed och Johanna Fällman två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Erik Renman, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedningen har varit vakant.

### Representanter till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant har varit Ahmad Othman och Monica Söderberg som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-12.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Städning	EME städ
Ventilation, undercentral	GK AB
Hiss underhåll/service	Kone AB
Snö och sandning	BDX

### Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhet överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 33 (32) medlemmar exkl. HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 253	1 198	1 198	1 194	1 206
Resultat efter fin.poster i tkr	-349	7 687	170	150	171
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	925	870	870	870	870
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	92	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	636	763	576	580	569
Energikostnad, kr/m2 totalyta	186	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 633	4 763	4 898	5 032	5 166
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 633	4 763	4 898	5 032	5 166
Genomsnittlig ränta lån i %	4,2	1,2	0,8	0,9	1
Räntekänslighet i %	5,3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	529	544	875	858	847
Soliditet i %	64,8	65,1	38,5	36,8	35,1
Sparande, kr/m2 totalyta	134	85	314	297	320

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. I detta ingår lgh el och bredbandsavgift.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 804 986 kr. Under året har föreningen amorterat 163 552 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35,5 år.

## Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har fått ökade driftkostnader samt ökade räntekostnader. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och ökat avgifterna med 15% för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	563 001	681 772	2 759 473	7 687 496
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-07-12			7 687 497	-7 687 496
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-42 334	42 334	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		23 000	-23 000	
Årets resultat				-349 099
<b>Vid årets slut</b>	<b>563 001</b>	<b>662 438</b>	<b>10 466 304</b>	<b>-349 099</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	10 466 304
Årets resultat	-349 099
<b>Totalt att disponera</b>	<b>10 117 205</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>10 117 205</b>
--------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 252 942	1 198 289
Övriga rörelseintäkter	3	1 925	2 925
		<u>1 254 867</u>	<u>1 201 214</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-797 195	-955 635
Underhåll	5	-42 334	-440 559
Övriga externa kostnader	6	-15 805	-31 517
Personalkostnader	7	-27 084	-31 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-474 900	8 021 148
		<u>-1 357 317</u>	<u>6 561 894</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-102 450</b>	<b>7 763 108</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	685	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-247 334	-75 812
		<u>-246 649</u>	<u>-75 612</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-349 099</b>	<b>7 687 496</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-349 099</b>	<b>7 687 496</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-349 099</b>	<b>7 687 496</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	16 503 197	16 886 835
Inventarier	13	-	-
		<u>16 503 197</u>	<u>16 886 835</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 503 697</b>	<b>16 887 335</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		5 683	8 369
Avräkning HSB Norr ek för		911 616	1 000 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 418	63 468
Övriga fordringar	15	23 740	4 630
		<u>999 457</u>	<u>1 077 339</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>999 457</b>	<b>1 077 339</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 503 154</b>	<b>17 964 674</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		563 001	563 001
Yttre underhållsfond	16	662 438	681 772
		<u>1 225 439</u>	<u>1 244 773</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 466 304	2 759 473
Årets resultat		-349 099	7 687 496
		<u>10 117 205</u>	<u>10 446 969</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>11 342 644</b>	<b>11 691 742</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17,18	5 804 986	5 968 538
Leverantörsskulder		93 712	46 834
Aktuell skatteskuld		83 916	80 406
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	177 896	177 154
		<u>6 160 510</u>	<u>6 272 932</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 503 154</b>	<b>17 964 674</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-102 450	7 763 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	474 899	474 248
Nedskrivning	-	-8 495 396
	<u>372 449</u>	<u>-258 040</u>
Erhållen ränta	685	200
Erlagd ränta	-247 332	-67 031
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>125 802</b>	<b>-324 871</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 374	-11 161
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	51 130	24 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>165 558</b>	<b>-311 597</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-91 262	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-91 262</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-163 552	-168 264
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-163 552</b>	<b>-168 264</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-89 256</b>	<b>-479 861</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 000 872</b>	<b>1 480 733</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>911 616</b>	<b>1 000 872</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	911 616	1 000 872
	<u>911 616</u>	<u>1 000 872</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,97% på anskaffningsvärdet.

### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 340 793 kr

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

### *Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in-

och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter*	1 090 104	1 090 104
Hysesintäkter	78 508	60 615
Intäkter el	28 099	34 317
Intäkter bredband	40 500	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 281	12 803
Intäkter gemensamhetsutrymmen	450	450
	<b>1 252 942</b>	<b>1 198 289</b>
<i>Avgår</i>	<b>1 252 942</b>	<b>1 198 289</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme.

Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el för lägenheterna och bredband.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga intäkter, andrahandsuthyrningar mm	1 925	2 925
	<b>1 925</b>	<b>2 925</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	86 730	83 155
Snöröjning och halkbekämpning	49 012	33 707
Reparationer	75 889	79 814
Försäkringsskador	6 258	191 156
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	101 161	96 538
Uppvärmning	73 676	64 963
Vatten	58 213	83 205
Renhållning	41 489	41 247
Förvaltningskostnader	149 345	131 445
Försäkring	25 790	22 662
Fastighetsskatt/avgift	42 903	41 013
Kommunikation och media		
Datakommunikation	86 729	86 730
	<b>797 195</b>	<b>955 635</b>

**Not 5 Underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	42 334	359 704
Utförd underhåll installationer	-	80 855
	<b>42 334</b>	<b>440 559</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	688
Kontorsmaterial och kreditupplysningar	1 800	1 600
Kundförluster	-	68
Bankkostnader	1 105	15 273
Bolagsverket	800	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 100	13 088
	<b>15 805</b>	<b>31 517</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
Föreningen har inga anställda		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	20 000	24 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	800	-
Sociala kostnader förtroendevalda	6 284	7 542
	<b>27 084</b>	<b>31 542</b>
	<b>27 084</b>	<b>31 542</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader årets avskrivning	474 900	474 248
Återföring av nedskrivningar	-	-8 495 396
	<b>474 900</b>	<b>-8 021 148</b>

**Not 9 Exceptionella intäkter**

Under 2022 har återföring av Nedskrivning byggnader gjorts med 12 000 tkr, vilket haft en positiv resultatpåverkan med 8495 tkr.

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	685	200
<b>Summa</b>	<b>685</b>	<b>200</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	-246 757	-72 743
Övriga finansiella kostnader	-577	-3 069
<b>Summa</b>	<b>-247 334</b>	<b>-75 812</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	23 973 618	23 973 618
-Årets anskaffningar	91 262	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>24 064 880</b>	<b>23 973 618</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
-Vid årets början	-	-12 000 000
-Omklassificering	-	3 504 604
-Återförda nedskrivningar	-	8 495 396
	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 533 033	-3 554 181
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-474 900	-474 248
-Omklassificering	-	-3 504 604
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 007 933</b>	<b>-7 533 033</b>
Bokfört värde byggnader	16 056 947	16 440 585
Bokfört värde mark	446 250	446 250
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>16 503 197</b>	<b>16 886 835</b>
Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1986	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärde mark:	8 000 000	8 000 000

**Not 13 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	63 999	63 999
	63 999	63 999
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-63 999	-63 999
	-63 999	-63 999
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	18 250	16 666
Bredband telenor	21 383	21 383
Upplupna intäkter gemensamhets-el och övrig intäkt	7 566	12 552
Övrigt	11 219	12 867
	<b>58 418</b>	<b>63 468</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	22 837	3 910
Skattekonto	903	720
	<b>23 740</b>	<b>4 630</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	681 772	1 096 331
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	23 000	26 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-42 334	-440 559
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>662 438</b>	<b>681 772</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-28	4,479	2 356 992	2 409 320
Stadshypotek	2024-03-01	4,95	3 447 994	3 559 218
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>5 804 986</b>	<b>5 968 538</b>
Nästa års amortering			-158 840	-168 264
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-635 360	-673 056
<b>Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till</b>			<b>5 010 786</b>	<b>5 127 218</b>
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>5 804 986</b>	<b>5 968 538</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>			<b>-5 804 986</b>	<b>-5 968 538</b>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	158 840	168 264
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 646 146	5 800 274
	<b>5 804 986</b>	<b>5 968 538</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Lön	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	6 284
Räntor	14 629	11 617
Förutbetalda avgifter/hyror	99 757	100 618
Borevision	7 981	7 981
El	9 507	9 547
Fjärrvärme	11 745	10 145
Övrigt	7 993	10 962
	<b>177 896</b>	<b>177 154</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	9 454 000	9 454 000

**Eventalförpliktelser**

*Inga* *Inga*

Denna årsredovisning är digitalt signerad den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Ahmad Othman

Linus Smed

Monica Söderberg

Johanna Fällman

Per Aludden

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

Erik Renman  
*Av föreningen vald revisor*

*HSB Riksförbund utsedd revisor*





### Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ibisen i Luleå 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. Revisoremas 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 Ibisen i Luleå 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 revisionsssed 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 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 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 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.

### Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2023 hölls senare än vad lagen anger.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Renman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Ibisen i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**AHMAD OTHMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:46:56



**JOHANNA FÄLLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:16:45



**SETH OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:35:24



**MONICA SÖDERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:28:55



**PER ALUDDEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 12:09:48



**LINUS SMED**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:52:16



**ERIK RENMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:23:46



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:36:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Ibisen i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK RENMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:22:38



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:36:22

