



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Ibisen i Luleå
716415-8367

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ibis i Luleå, 716415-8367 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 Ibis 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 m2
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 100m2
- 2016 Bastu, relax, övernattningsrum och toaletter
- 2017 Ny undercentral, nätanslutna brandvarnare och ny diskmaskin i samlingslokalen
- 2018 Byte lgh dörrar, nytt digitalt låssystem och mattbyte i korridor

AMC
[Signature]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört ytrenovering av källaren, samlingslokal och relax. Samt underhåll av värmecentral.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen renovera balkonger mot köpmangatan, stuprör och hängrännor.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2014-10-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att årsavgifter höjs med 0%.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 870 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ludvig Olsson	ordförande
Johanna Fällman	sekreterare
Sofie Altenburg	ledamot
Linus Smed	ledamot
Per Aludden	utsedd av HSB Norr

Hanna Drugge	Suppleant
--------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ludvig Olsson, Sofie Altenburg, och Hanna Drugge.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ludvig Olsson, Sofie Altenburg, Linus Smed och Johanna Fällman två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Pär Wassermann, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit vakant.

Representanter i HSB Norrs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norrs fullmäktige har varit Ludvig Olsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08.

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 6 lägenhet överlätit. Föreningen hade vid årets slut 32 (31) medlemmar varav 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	1 198	1 198	1 194	1 206	1 197
Resultat efter fin.poster i tkr	7 687	170	150	171	204
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	870	870	870	870	870
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	763	576	580	569	509
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 763	4 898	5 032	5 166	5 301
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	0,8	0,9	1	1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	544	875	858	847	839
Sparande, kr/m2 totalyta*	85	314	297	320	350
Soliditet i %**	65,1	38,5	36,8	35,1	34

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar, planerat underhåll och extraordinära händelser som 2022 var återföring av nedskrivning

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 968 538 kr. Under året har föreningen amorterat 168 264 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

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	1 096 331	2 174 837	170 077
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-08			170 077	-170 077
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-440 559	440 559	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		26 000	-26 000	
Årets resultat				7 687 496
Vid årets slut	563 001	681 772	2 759 473	7 687 496

AMG
KMM

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 759 473
Årets resultat	7 687 496
Totalt att disponera	10 446 969

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	10 446 969
--------------------------------	-------------------

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

AMG
[Signature]

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 198 289	1 198 176
Övriga rörelseintäkter	3	2 925	4 791
		<u>1 201 214</u>	<u>1 202 967</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-955 635	-721 300
Underhåll	5	-440 559	-
Övriga externa kostnader	6	-31 517	-15 723
Personalkostnader	7	-31 542	-21 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	8 021 148	-222 927
		<u>6 561 894</u>	<u>-980 977</u>
Rörelseresultat		7 763 108	221 990
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	200	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-75 812	-52 073
		<u>-75 612</u>	<u>-51 913</u>
Resultat efter finansiella poster		7 687 496	170 077
Resultat före skatt		7 687 496	170 077
Årets resultat		7 687 496	170 077

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	16 886 835	8 865 687
Inventarier	13	-	-
		<u>16 886 835</u>	<u>8 865 687</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		16 887 335	8 866 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		8 369	4 464
Avräkning HSB Norr ek för		1 000 872	1 480 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63 468	60 174
Övriga fordringar	15	4 630	636
		<u>1 077 339</u>	<u>1 546 007</u>
Summa omsättningstillgångar		1 077 339	1 546 007
SUMMA TILLGÅNGAR		17 964 674	10 412 194

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		563 001	563 001
Yttre underhållsfond	16	681 772	1 096 331
		<u>1 244 773</u>	<u>1 659 332</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 759 473	2 174 837
Årets resultat		7 687 496	170 077
		<u>10 446 969</u>	<u>2 344 914</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		11 691 742	4 004 246
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,20	-	2 409 320
		-	<u>2 409 320</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	5 968 538	3 727 482
Leverantörsskulder		46 834	51 388
Aktuell skatteskuld		80 406	77 976
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	177 154	141 782
		<u>6 272 932</u>	<u>3 998 628</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 964 674	10 412 194

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 BENAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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 slutförfalldatum 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 1 519 kr/lgh för 2022, 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår 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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	1 090 104	1 090 104
Hyresintäkter	60 615	63 826
Intäkter el	34 317	32 146
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 803	11 650
Intäkter gemensamhetsutrymmen	450	450
	<u>1 198 289</u>	<u>1 198 176</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga intäkter, andrahandsuthyrningar mm	2 925	4 791
	<u>2 925</u>	<u>4 791</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	83 155	73 320
Snöröjning och halkbekämpning	33 707	28 863
Reparationer	79 814	41 452
Försäkringsskador	191 156	28 139
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	96 538	92 816
Uppvärmning	64 963	65 303
Vatten	83 205	82 821
Renhållning	41 247	35 497
Förvaltningskostnader	131 445	124 130
Försäkring	22 662	22 834
Fastighetsskatt/avgift	41 013	39 393
Kommunikation och media		
Datakommunikation	86 730	86 732
	<u>955 635</u>	<u>721 300</u>

Not 5 Underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	359 704	-
Utförd underhåll installationer	80 855	-
	<u>440 559</u>	<u>-</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	688	-
Kontorsmaterial och kreditupplysningar	1 600	800
Kundförluster	68	-
Bankkostnader	15 273	205
Bolagsverket	800	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	13 088	14 018
	<u>31 517</u>	<u>15 723</u>

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	24 000	16 000
Sociala kostnader förtroendevalda	7 542	5 027
	<u>31 542</u>	<u>21 027</u>
<i>Kostnader för fastighetskötsel</i>		
	<u>31 542</u>	<u>21 027</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader årets avskrivning	474 248	222 927
Återföring av nedskrivningar	-8 495 396	-
	<u>-8 021 148</u>	<u>222 927</u>

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

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	200	160
Summa	<u>200</u>	<u>160</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	-72 743	-51 736
Övriga finansiella kostnader	-3 069	-337
Summa	<u>-75 812</u>	<u>-52 073</u>

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	23 973 618	23 973 618
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>23 973 618</u>	<u>23 973 618</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
-Vid årets början	-12 000 000	-12 000 000
-Omklassificering	3 504 604	
-Återförda nedskrivningar	8 495 396	
	<u>-</u>	<u>-12 000 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 554 181	-3 331 254
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-474 248	-222 927
-Omklassificering	-3 504 604	
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-7 533 033</u>	<u>-3 554 181</u>
Bokfört värde byggnader	16 440 585	8 419 437
Bokfört värde mark	446 250	446 250
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>16 886 835</u>	<u>8 865 687</u>

Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1986	15 800 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark:	8 000 000	6 800 000

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	63 999	63 999
	<u>63 999</u>	<u>63 999</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-63 999	-63 999
	<u>-63 999</u>	<u>-63 999</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	16 666	15 723
Bredband telenor	21 383	21 383
Upplupna intäkter gemensamhets-el och övrig intäkt	12 552	11 536
Övrigt	12 867	11 532
	<u>63 468</u>	<u>60 174</u>

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	3 910	-
Skattekonto	720	636
	<u>4 630</u>	<u>636</u>

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 096 331	1 075 331
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	26 000	21 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-440 559	-
Fondbehållning vid årets slut	<u>681 772</u>	<u>1 096 331</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-06-26	3,34	2 409 320	2 466 360
Stadshypotek	2023-03-01	3,35	3 559 218	3 670 442
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>5 968 538</u>	<u>6 136 802</u>
Nästa års amortering			-168 264	-168 264
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-673 056</u>	<u>-673 056</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 127 218	5 295 482
Totala skulder på bokslutsdagen			5 968 538	6 136 802
Avgår kortfristig del			<u>-5 968 538</u>	<u>-3 727 482</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	2 409 320

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	168 264	168 264
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 800 274	3 559 218
	<u>5 968 538</u>	<u>3 727 482</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lön	20 000	16 000
Sociala avgifter	6 284	5 027
Räntor	11 617	2 836
Förutbetalda avgifter/hyror	100 618	84 090
Borevision	7 981	7 981
El	9 547	8 639
Fjärrvärme	10 145	9 578
Övrigt	10 962	7 631
	<u>177 154</u>	<u>141 782</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	9 454 000	9 454 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Luleå 2023-05-24

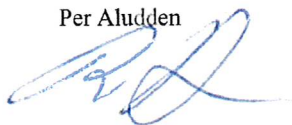
Ludvig Olsson



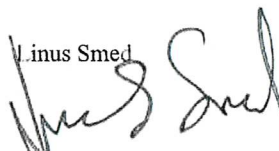
Sofie Altenburg



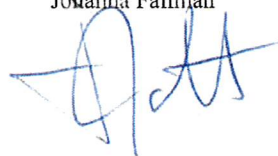
Per Aludden



Linus Smed



Johanna Fällman



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-05-31.



Pär Wassermann

Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson

HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Ibsen i Luleå, org.nr. 716415-8367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ibsen i Luleå för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 Ibisen i Luleå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

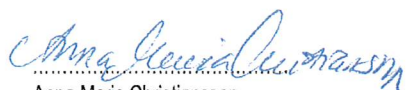
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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.

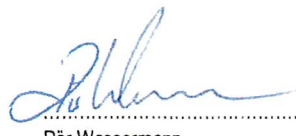
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Luleå den 26/5 2023

31/5 2023


Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Pär Wassermann
Av föreningen vald 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.