



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ibis i Oskarshamn
Org nr 732800-0422

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Ibis i Oskarshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1957 på fastigheten Ibis 5 i Oskarshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Björngatan 2 A-C Borgmästaregatan 6 A-B Norra Strandgatan 1.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 oktober 2018.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid föreningsstämman 2014 beslutades att anta HSB-kod för bostadsrättsföreningar. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 7.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Leif Jonsson, ordförande
Göran Öberg, sekreterare
Torbjörn Olsson
Bonny Brynsäther
Karl-Gerhard Johansson, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Karin Erlandsson

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Leif Jonsson, ordförande
Göran Öberg, sekreterare
Bonny Brynsäther
Karin Erlandsson, avgick 2019-12-31
Karl-Gerhard Johansson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Leif Jonsson och Göran Öberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.



Föreningens firma har under året tecknats av Leif Jonsson, Göran Öberg, Karl-Gerhard Johansson och Karin Erlandsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit John-Erik Emanuelsson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Leif Jonsson med Karin Erlandsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Jonsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av föreningen.

Under året har Leif Jonsson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt fyra trapphus samt en separat ingång för två lägenheter. Fastighetens areal är 1 617 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	9	
2 rum	24	
3 rum	1	
4 rum	<u>3</u>	
Lägenheter bostadsrätt	37	2163
Lokaler hyresrätt	2	73
Garage	26	

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga och torkrum.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är ombyggd från självdrag till mekanisk frånluft. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

PEU



Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
1998	Fullständig målning av fastighetens fasader och trapphus.
2000	Ombyggnad av café-lokal.
2003	Takrenovering.
2006	Stambyte med total badrumsrenovering.
2010	Installation av trippelband.
2012	Ombyggnad av lokaler till lägenheter.
2013	Ombyggnad av tak med ny ventilation.
2013	Nya termostatventiler.
2014	Nyinstallation av reglerventiler till varmvattnet.
2014	Ommålning och tapetsering av fyra lägenheter.
2015	Byte av värmeväxlare.
2016	Byte till säkerhetsdörrar.
2016	Ombyggnad av lokal till lägenhet.
2017	Tilläggsisolering på vind. Ledbelysning i fastigheten
2018	Fönsterbyte Energideklaration och OVK
2019	Radonmätning Renovering av fasad över fönster

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	313,7	340,7	341,9	363,0	352,1
Värmekostnad kr/kvm	129,2	138,1	139,1	143,5	136,8
Lokal- och bostadsyta är 2 236 kvm					
El i Mwh	20,5	19,6	19,6	18,7	19,0
Vatten i kbm	2190	2 233	2 212	2 144	2 125
Kubikmeter per bostad	59	60	60	58	59

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Radonmätning
- Renovering av fasad över fönster
- Monterat galler för fönster på 10 st garage
- Målning av förrådsrum

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att förening får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 24 september 2019 av styrelsen.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen har varit på informationsmöten, kurser och konferenser.

Reda



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ibis i Oskarshamn
Org nr 732800-0422

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften 1 % per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 709,43 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 37 bostadsrätter har under året 7 (3) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 40 (38). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 674	1 657	1 608	1 571	1 520
Resultat efter finansiella poster (tkr)	160	33	222	273	205
Balansomslutning (tkr)	10 288	10 349	8 564	8 620	8 439
Eget kapital (tkr)	2 779	2 618	2 586	2 364	2 090
Taxeringsvärde (tkr)	14 850	11 305	11 305	11 305	10 916
-varav byggnad (tkr)	10 749	8 597	8 597	8 597	8 348
Soliditet (%)	27	25	30	27	25
Likviditet	72	8	103	73	100
Justerad likviditet	122	113			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	702	702	689	676	676
Total låneskuld (tkr)	7 181	7 506	5 676	5 916	6 096
Låneskuld (kr/kvm*)	3 212	3 357	2 538	2 646	2 941
Underhållsfond (tkr)	1 103	1 192	1 049	1 046	907
Avskrivning (kr/kvm*)	105	105	85	89	89
Räntekostnader (kr/kvm*)	37	34	27	28	44
Räntekänslighet (%)	4,7	4,9	3,8	4,1	

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens lånskulder.

964

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 914	0	1 192 022	1 274 858	32 619
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	32 619	-32 619
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			148 000	-148 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-237 501	237 501	
Årets resultat					160 280
Belopp vid årets utgång	118 914	0	1 102 521	1 396 978	160 280

Förväntad framtida utveckling**Budget 2020**

Budgeten visar ett positivt resultat.. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 148 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 101 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2023	Renovering av tvättstuga

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	1 307 476,89
Årets resultat	160 280,37
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-148 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	237 501,00
Summa till stämmans förfogande	1 557 258,26

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 557 258,26
-------------------------	--------------

På

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 673 950	1 657 203
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 200	0
Summa rörelseintäkter		1 683 150	1 657 203

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-681 509	-682 701
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 421	-159 741
Underhåll enligt plan	Not 6	-237 501	-35 287
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-133 364	-174 014
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-235 454	-235 453
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-262 774
Summa rörelsekostnader		-1 439 249	-1 549 970

Rörelseresultat

243 901 107 233

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 998	732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 029	-75 346
Övriga finansiella poster	Not 10	-2 590	0
Summa finansiella poster		-83 621	-74 614

Årets resultat

160 280 32 619

Tilläggsupplysning

Årets resultat	160 280	32 619
Reservering till fond för yttre underhåll	-148 000	-178 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	237 501	35 287
Överföring till balanserat resultat	249 781	-110 094

Peg



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11	9 472 713	9 708 167
	<u>9 472 713</u>	<u>9 708 167</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>9 473 213</u>	<u>9 708 667</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

386 056	289 031
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

63	11
----	----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	28 442	49 184
	<u>414 561</u>	<u>338 226</u>

*Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14	400 000	300 000
	<u>400 000</u>	<u>300 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa

0	2 000
---	-------

Summa kassa och bank

0	2 000
---	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>814 561</u>	<u>640 226</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>10 287 774</u>	<u>10 348 893</u>
-------------------	-------------------

17/14

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

118 914

118 914

1 102 521

1 192 022

1 221 435

1 310 936

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

1 396 978

1 274 858

160 280

32 619

1 557 258

1 307 477

Summa eget kapital

Not 15

2 778 694**2 618 413****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Not 16

6 381 000

0

6 381 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

800 000

7 506 000

137 967

93 707

4 833

3 021

6 255

3 136

179 025

124 616

1 128 080

7 730 480

Summa skulder**7 509 080****7 730 480****Summa eget kapital och skulder****10 287 774****10 348 893**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	1 519 272	1 519 272
	Hysesintäkt lokaler	49 812	46 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	81 600	81 260
	Hysesintäkt övrigt	4 800	4 800
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 995	0
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 071	5 675
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	3 400	-4
		1 673 950	1 657 203
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	9 200	0
		9 200	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-59 925	-25 291
	El	-32 585	-30 760
	Uppvärmning	-288 679	-308 593
	Vatten	-77 221	-76 448
	Renhållning	-40 279	-41 718
	Arrende	-8 507	0
	TV, bredband, iptelefoni	-98 941	-104 208
	Obligatoriska besiktingar	0	-22 400
	Serviceavtal	-6 253	-9 483
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 487	-9 418
	Försäkringar	-18 689	-16 684
	Fastighetsskatt	-47 098	-37 513
	Övriga driftskostnader	-845	-185
		-681 509	-682 701
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 601	-9 138
	Förvaltningskostnader	-91 756	-92 555
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 860	-4 779
	Kontorsutrustning och -material	-1 465	-1 273
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-72	0
	Konsulter	0	-7 438
	Förbrukningsinventarier	-12 086	-12 000
	Medlemsavgifter HSB	-16 691	-16 691
	Stämma och styrelse	-7 890	-7 550
	Arrende, hyra, leasing	0	-8 318
		-151 421	-159 741
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-10 875	-14 134
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-19 121
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-2 032
	Underhåll garage och bilplatser	-67 813	0
	Underhåll övrigt	-158 813	0
		-237 501	-35 287
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-31 300	-33 400
	Löner för anställda*	-57 563	-68 563
	Vicevärdsarvode	-15 500	-31 000
	Övriga arvoden	0	-1 500
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-26 126	-36 751
	Utbildning	-875	-800
		-133 364	-174 014
	*Avser främst ersättning till styrelsemedlemmar		
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-235 454	-235 453
		-235 454	-235 453
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Restvärdesavskrivning fönster/fastighet	0	-262 774
		0	-262 774
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Finansiella kostnader lån	-2 590	0
		-2 590	0

Handwritten signature

**Not 11 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 817 127	13 121 665
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-504 538
Årets investering byggnader	0	2 200 000
Ingående anskaffningsvärde mark	119 900	119 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 937 027	14 937 027

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 228 860	-5 235 171
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	241 764
Årets avskrivningar byggnader	-235 454	-235 453
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 464 314	-5 228 860

Utgående bokfört värde

9 472 713 9 708 167

Bokförda värden byggnader

9 352 813 9 588 267

Bokförda värden mark

119 900 119 900

Fastighetsbeteckning: Ibis 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	10 600 000	3 886 000	14 486 000	10 791 000
Lokaler	1957	149 000	215 000	364 000	514 000
		10 749 000	4 101 000	14 850 000	11 305 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	19 832	18 689
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 262	8 063
Förutbetald administration	0	13 775
Upplupna ränteintäkter	348	150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 507
	28 442	49 184

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2020-02-29	100 000	300 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2020-05-31	300 000	0
			400 000	300 000

Pelle

**Not 15 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 914	0	1 192 022	1 274 858	32 619
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	32 619	-32 619
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			148 000	-148 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-237 501	237 501	
Årets Resultat					160 280
Belopp vid årets utgång	118 914	0	1 102 521	1 396 978	160 280

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,22%	2022-06-01	1 425 000	60 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	1,19%	2024-12-30	5 256 000	240 000
Stadshypotek AB	2020-03-20	1,02%	2020-03-20	500 000 *	40 000
				7 181 000	340 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 381 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,18%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 360 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 481 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 828	3 019
Slutskatteskuld föregående år	5	2
	4 833	3 021

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

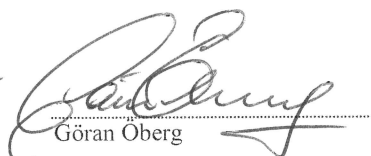
Personalens källskatt	3 610	1 624
Arbetsgivaravgifter	2 645	1 512
	6 255	3 136

Pda

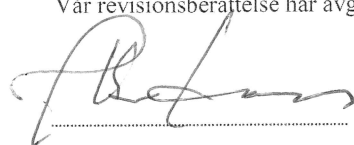
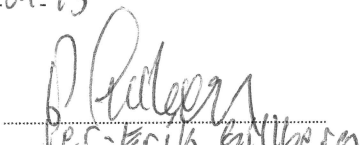
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	44 502	46 970
Upplupna räntekostnader	3 328	13 081
Upplupen revision	9 600	9 137
Förutbetalda årsavgifter och hyror	121 595	55 428
	179 025	124 616

Oskarshamn 23/3 2020


Bonny Brynsäter
Göran Öberg
Karl-Gerhard Johansson
Leif Jönsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-15

John-Erik Emanuelsson
Revisor vald av föreningsstämman
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 2019.

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 2019 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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.

Pella

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

Malmö den 15/4 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



John-Erik Emanuelsson
Av föreningen vald revisor