



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Ibisén**  
716415-8367

**2016-01-01 - 2016-12-31** K1



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ibis, 716415-8367 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### 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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
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 platsättningar 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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll och investerings åtgärder. Ombyggnation av bastu och underhåll relax, gästrum och toaletter.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2016-09-09. Vid besiktningen framkom inget anmärkningsvärt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Byte av undercentralen.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2014-10-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2017 och beslutat om att sänka årsavgifter med 7%.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 1039 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta för 2016.

Årsavgifterna kommer att uppgå till i genomsnitt 967 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta för 2017.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Margareta Holmström	ordförande
Karin Strand	sekreterare
Eva Nyman	ledamot
Per Aludden	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Margareta Holmström, Karin Strand och Eva Nyman.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Margareta Holmström, Karin Strand, Eva Nyman och Ulla-Britt Johansson, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Ulla-Britt Johansson, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

### **Valberedning**

Styrelsen har gemensamt verkat som valberedning

### **Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Margareta Holmström.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11. Vid stämman deltog 8 medlemmar. *M*

### Väsentliga avtal

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

### Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 30 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

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	1 419	1 412	1 354	1 294	1 258
Resultat efter fin.poster i tkr	280	230	36	109	27
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	1 039	1 039	1 039	944	925
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	540	484	465	543	633
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 194	5 567	5 702	5 827	5 123
Genomsnittlig ränta lån i %	0,8	1,3	2,6	3,0	3,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	925	980	1 141	1 062	985
Likviditet i %*	133	138	127	166	115
Soliditet i %**	32,0	29,0	26,0	26,0	28,0

\* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 507 546 kr. Under året har föreningen amorterat 468 264 kr varav 300 000 kr avser extra amortering, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år exkl.amortering.

### 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	1 227 314	880 325	229 777
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2016-05-11			229 777	-229 777
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-74 720	74 720	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		7 000	-7 000	
Årets resultat				279 610
<b>Vid årets slut</b>	<b>563 001</b>	<b>1 159 594</b>	<b>1 177 822</b>	<b>279 610 M</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 177 822
Årets resultat	279 610
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 457 432</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 457 432</b>
--------------------------------	------------------

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

M

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 419 351	1 411 749
Övriga rörelseintäkter	3	21 041	20 553
		<u>1 440 392</u>	<u>1 432 302</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-676 926	-606 968
Underhåll	5	-74 720	-124 140
Övriga externa kostnader	6	-28 839	-32 500
Personalkostnader	7	-121 715	-125 050
Avskrivningar	8	-207 225	-220 581
		<u>-1 109 426</u>	<u>-1 109 239</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>330 966</b>	<b>323 063</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	203	379
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-51 559	-93 665
		<u>-51 356</u>	<u>-93 286</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>279 610</b>	<b>229 777</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>279 610</b>	<b>229 777</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>279 610</b>	<b>229 777</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	9 357 689	9 497 539
Inventarier	12	21 937	29 249
		<u>9 379 626</u>	<u>9 526 788</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 380 126</b>	<b>9 527 288</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 324	-
Avräkning HSB Norr ek för		481 684	618 477
Övriga fordringar	13	34 108	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39 325	39 426
		<u>556 441</u>	<u>657 907</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>556 441</b>	<b>657 907</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 936 567</b>	<b>10 185 195</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		563 001	563 001
Yttre underhållsfond	15	1 159 594	1 227 314
		<u>1 722 595</u>	<u>1 790 315</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 177 822	880 325
Årets resultat		279 610	229 777
		<u>1 457 432</u>	<u>1 110 102</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 180 027</b>	<b>2 900 417</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	6 339 282	6 807 546
		<u>6 339 282</u>	<u>6 807 546</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	168 264	168 264
Leverantörsskulder		45 790	89 836
Aktuell skatteskuld		67 797	74 520
Övriga skulder	18	10 208	10 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	125 199	134 293
		<u>417 258</u>	<u>477 232</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 936 567</b>	<b>10 185 195</b>



## Noter

### 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).

#### *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 1,8% 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.

#### *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 1 268 kr/lgh för 2016, 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 22 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 från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2016	2015
Avgifter	1 302 480	1 302 438
Hysesintäkter	64 800	64 800
Intäkter el	33 257	39 840
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 414	4 671
Intäkter gemensamhetsutrymmen	8 400	-
	<b>1 419 351</b>	<b>1 411 749</b>
<i>Avgår</i>	<b>1 419 351</b>	<b>1 411 749</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	21 041	20 553
	<b>21 041</b>	<b>20 553</b>

**Not 4 Drift**

	2016	2015
Fastighetsskötsel	151 239	78 263
Reparationer	74 392	66 126
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	86 933	91 919
Uppvärmning	76 558	70 917
Vatten	49 677	61 454
Renhållning	30 091	28 094
Förvaltningskostnader	108 783	97 572
Försäkring	17 551	15 792
Fastighetsskatt/avgift	22 086	37 611
Kommunikation och media		
Datakommunikation	41 700	41 700
Kabel-TV	17 916	17 520
	<b>676 926</b>	<b>606 968</b>

**Not 5 Underhåll**

	2016	2015
Utförd underhåll gemensamhetsutrymmen	74 720	68 536
Utförd underhåll installationer	-	55 604
	<b>74 720</b>	<b>124 140</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2016	2015
Förbrukningsmaterial och - inventarier	11 115	15 869
Telefon och porto mm	5 573	4 439
Bankkostnader	360	360
Bolagsverket, kopiering årsredovisningar	1 012	900
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 779	10 932
	<b>28 839</b>	<b>32 500</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2016	2015
Vicevärd har varit Margareta Holmström Föreningen har inga anställda		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	20 600	23 800
Vicevärd, fastighetskötare	69 600	69 600
Sociala kostnader förtroendevalda	27 439	27 572
	<u>117 639</u>	<u>120 972</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Övriga personalkostnader, möteskostnader	4 076	4 078
	<u>121 715</u>	<u>125 050</u>

**Not 8 Avskrivningar**

	2016	2015
Byggnader	199 913	213 269
Inventarier	7 312	7 312
	<u>207 225</u>	<u>220 581</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2016	2015
Ränteintäkter transaktionskonto	-	269
Övriga ränteintäkter	203	110
<b>Summa</b>	<u>203</u>	<u>379</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2016	2015
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	-51 351	-93 286
Övriga finansiella kostnader	-208	-379
<b>Summa</b>	<u>-51 559</u>	<u>-93 665</u> <sup>m</sup>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	23 319 000	23 067 563
-Årets anskaffningar	60 063	251 437
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>23 379 063</b>	<b>23 319 000</b>
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-12 000 000	-12 000 000
	-12 000 000	-12 000 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 267 711	-2 054 442
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-199 913	-213 269
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 467 624</b>	<b>-2 267 711</b>
Bokfört värde byggnader	8 911 439	9 051 289
Bokfört värde mark	446 250	446 250
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>9 357 689</b>	<b>9 497 539</b>
Taxeringsvärde byggnader:	10 200 000	9 834 000
Taxeringsvärde mark:	3 494 000	3 127 000

**Not 12 Inventarier**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	63 999	27 438
-Nyanskaffningar		36 561
	63 999	63 999
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-34 750	-27 438
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 312	-7 312
	-42 062	-34 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 937</b>	<b>29 249</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	34 108	4
	<b>34 108</b>	<b>4</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	12 451	11 326
Kabel-TV	4 558	4 479
Bredband	10 125	10 125
Upplupna intäkter gemensamhets-el	12 191	13 496
	<b>39 325</b>	<b>39 426</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2016-12-31	2015-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 227 314	1 429 720
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015		-220 266
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015		71 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	7 000	71 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-74 720	-124 140
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 159 594</b>	<b>1 227 314</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2016-12-31	2015-12-31
SWBK	2017-02-28	0,64	2 280 984	2 638 024
SWBK	2019-11-25	1,13	4 226 562	4 337 786
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-168 264	-168 264
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>6 339 282</b>	<b>6 807 546</b>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	673 056	673 056
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 666 226	6 134 490
	<b>6 339 282</b>	<b>6 807 546</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld ( nästa års beräknade amorteringar)	168 264	168 264
	<b>168 264</b>	<b>168 264</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2016-12-31	2015-12-31
Personalens källskatt	4 980	5 310
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 808	5 009
Övriga kortfristiga skulder	420	-
	<b>10 208</b>	<b>10 319</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Räntor	5 592	5 153
Förutbetalda avgifter/hyror	90 538	103 856
Borevision	7 981	7 981
El	8 311	8 866
Fjärrvärme	8 489	7 650
Renhållning	-	787
Övrigt	4 288	-
	<b>125 199</b>	<b>134 293</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	9 454 000	9 454 000

**Eventalförpliktelser**

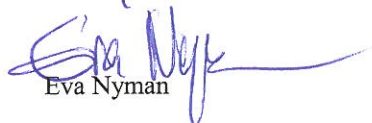
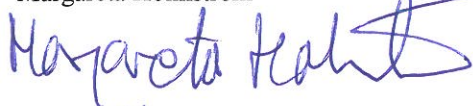
Inga

Inga

M

Luleå 2017-03-02

Margareta Holmström



Eva Nyman




Karin Strand



Per Aludden

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-03-02



Ulla-Britt Johansson  
Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB, av BoRevision AB  
förordnat revisionsbolag

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till förmögenhetsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är 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.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse



som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

#### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

#### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

#### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

#### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

#### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

#### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

#### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar

har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En föreningens intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättsinnehavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ibisen för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 på fel. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ibis för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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

2 mars 2017

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

Av BoRevision förordnat revisionsbolag



Ulla-Britt Johansson

Av föreningen vald revisor