



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF Fenix i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fenix i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-1835 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lagerkrantz 18	1962-01-01	1963

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	16
25	garageplatser	0
2	p-platser	0
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2740
<b>Totalt 71 objekt</b>		<b>2756</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 11 st 2 rok, 16 st 3 rok, 2 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kerstin Johnsson	Ordförande	2023-01-01	
Ingela Persson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Annchi Lindberg	Ledamot	2023-01-01	2023-09-06
Ricky Lindberg	Ledamot	2023-01-01	2023-09-06
Johan Humble	Ledamot	2023-09-06	
Johan Humble	Suppleant	2023-01-01	2023-09-06
Johan Olofsson	Ledamot	2023-01-01	
Anton Malmberg	Ledamot	2023-09-06	
Daniel Edlander	Suppleant	2023-09-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kerstin Johnsson, Johan Olofsson samt Daniel Edlander.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Johnsson, Johan Humble, Johan Olofsson och Anton Malmberg.

Revisorer har varit: Ulla-Karin Inge Hederstierna med Casper Nilander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Helene Johnsson (ordförande) vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-20.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2000	Byte av fönster
2002	Spolning av stammar
2005	Ombyggnad av vatten- och avloppsstammar samt badrum
2008	Låsbyte i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen
2009-10	Fasadrenoveringar
2013	Renovering av balkonger
2016	Installation av person-/transporthiss
2021	Takbyte
2021	Renovering 10 balkonger södra flygeln
2023	Kodlås
2023-24	Översyn och uppgradering av ventilationssystem inklusive fläktbyte

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

Årtal	Ändamål
2025	Styrelsen utreder byte av hissar.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	139	206	199	198	204
Skuldsättning, kr/kvm	1 315	1 324	1 361	1 218	1 255
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 323	1 332	1 369	1 225	1 262
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	233	217	220	199	199
Årsavgifter, kr/kvm	624	622	609	600	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	92	94	92
Totala intäkter, kr/kvm	681	672	664	640	649
Nettoomsättning, tkr	1 845	1 851	1 831	1 763	1 789
Resultat efter finansiella poster, tkr	106	423	373	426	373
Soliditet, %	51	51	48	47	43

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	251 070	0	0	251 070
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 152 615	0	7 775	1 160 390
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 403 685</b>	<b>0</b>	<b>7 775</b>	<b>1 411 460</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 290 552	423 166	-7 775	2 705 943
Årets resultat, kr	423 166	-423 166	106 493	106 493
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 713 718</b>	<b>0</b>	<b>98 718</b>	<b>2 812 436</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 117 403</b>	<b>0</b>	<b>106 493</b>	<b>4 223 896</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 000 kr samt ianspråktagande skett med 134 225 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 713 718
Årets resultat, kr	106 493
Reservation till underhållsfond, kr	-142 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	134 225
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 812 436</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 812 436</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 845 854	1 851 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 508	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 876 362</b>	<b>1 851 475</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 060 160	-955 164
Underhåll enligt plan	Not 5	-134 225	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-166 681	-158 052
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-132 892	-127 322
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-143 846	-143 845
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 637 804</b>	<b>-1 384 382</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>238 557</b>	<b>467 093</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 660	2 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 674	-44 684
Övriga finansiella poster	Not 9	-50	-1 250
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-132 064</b>	<b>-43 927</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>106 493</b>	<b>423 166</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	6 739 892	6 883 738
Pågående nyanläggningar	Not 11	435 461	23 463
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 175 352</u>	<u>6 907 201</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>7 175 852</b></u>	<u><b>6 907 701</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 066 597	523 704
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	36 811	5 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	61 127	65 393
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 164 536</u>	<u>594 990</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>600 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 164 536</b></u>	<u><b>1 194 990</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>8 340 388</b></u>	<u><b>8 102 690</b></u>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	251 070	251 070
Fond för yttre underhåll	1 160 390	1 152 615
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 411 460</b>	<b>1 403 685</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 705 943	2 290 552
Årets resultat	106 493	423 166
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 812 436</b>	<b>2 713 718</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 223 897</b>	<b>4 117 403</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 623 900	3 648 900
Leverantörsskulder	228 404	88 721
Aktuell skatteskuld	Not 17 8 682	6 207
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 1 560	1 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 253 945	239 929
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 116 491</b>	<b>3 985 287</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 116 491</b>	<b>3 985 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 340 388</b>	<b>8 102 690</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	238 557	467 093
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	143 846	143 845
	<u>382 403</u>	<u>610 938</u>
Erhållen ränta	2 285	1 382
Erlagd ränta	-131 952	-43 941
Övriga poster	-50	-1 250
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>252 686</u>	<u>567 129</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 278	-11 491
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	154 482	22 513
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>379 891</u>	<u>578 151</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-411 998	-23 463
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-411 998</u>	<u>-23 463</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-25 000	-102 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-25 000</u>	<u>-102 500</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-57 107</b>	<b>452 188</b>
Likvida medel vid årets början	1 123 704	671 516
Likvida medel vid årets slut	<u>1 066 597</u>	<u>1 123 704</u>
	<b>-57 107</b>	<b>452 188</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	1 717 467	1 704 684
Hysesintäkt lokaler	24 972	24 480
Hysesintäkt garage och bilplatser	96 360	97 960
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 907	13 992
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 151	10 366
Övriga primära intäkter och ersättningar	-3	-7
	<u>1 845 854</u>	<u>1 851 475</u>
* I årsavgifterna ingår el, vatten, värme och kabel-tv		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	30 508	0
	<u>30 508</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-85 506	-32 292
El	-117 331	-110 721
Uppvärmning	-356 232	-329 269
Vatten	-168 807	-158 047
Renhållning	-50 637	-50 395
TV, bredband, iptelefoni	-21 988	-22 680
Serviceavtal	-11 418	-7 251
Hissar serviceavtal & besiktning	-16 714	-16 528
Förvaltningskostnader	-118 031	-113 556
Försäkringar	-25 465	-28 942
Fastighetsskatt	-69 937	-66 927
Övriga driftskostnader	-18 094	-18 557
	<u>-1 060 160</u>	<u>-955 164</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-32 669	0
Underhåll ventilation	-70 931	0
Underhåll huskropp utvändigt	-30 625	0
	<u>-134 225</u>	<u>0</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-11 500	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-106 180	-103 477
Kostnader andrahandsupplåtelse	-789	0
Kostnader överlåtelse och pant	-3 676	-8 933
Föreningsverksamhet	-15 725	-1 700
Kontorsutrustning och -material	0	-698
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 558	-1 902
Konsulter	0	-6 110
Medlemsavgifter HSB	-20 995	-19 296
Stämma och styrelse	-5 259	-4 561
	<u>-166 681</u>	<u>-158 052</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-96 600	-95 200
Övriga arvoden	-6 500	-4 000
Revisionsarvode	-4 500	-4 000
Sociala avgifter	-25 292	-24 122
	<u>-132 892</u>	<u>-127 322</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-143 846	-143 845
	<u>-143 846</u>	<u>-143 845</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankkostnader	-50	-1 250
	<u>-50</u>	<u>-1 250</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 10 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2081				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 768 008	9 768 008			
Ingående anskaffningsvärde mark	550 000	550 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 318 008</b>	<b>10 318 008</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-3 434 270	-3 290 425			
Årets avskrivningar byggnader	-143 846	-143 845			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 578 116</b>	<b>-3 434 270</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 739 892</b>	<b>6 883 738</b>			
Redovisade värden byggnader	6 189 892	6 333 738			
Redovisade värden mark	550 000	550 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Lagerkrantz 18					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1962	28 000 000	13 000 000	41 000 000	41 000 000
Lokaler	1962	121 000	40 000	161 000	161 000
		<b>28 121 000</b>	<b>13 040 000</b>	<b>41 161 000</b>	<b>41 161 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				6 274 400	6 274 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>6 274 400</b>	<b>6 274 400</b>
<b>Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar	23 463	0			
Årets Investering	411 998	23 463			
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>435 461</b>	<b>23 463</b>			
Pågående nyanläggningar avser byte av ventilationssystem och planeras vara klart 2024 till en total utgift av ca 500.000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år.					
<b>Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattkonto	36 811	5 893			
	<b>36 811</b>	<b>5 893</b>			
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalda försäkring	32 690	30 400			
Förutbetalda kabel-TV och bredband	5 507	5 487			
Upplupna ränteutgifter	0	625			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 930	28 881			
	<b>61 127</b>	<b>65 393</b>			

2023-12-31 2022-12-31

## Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	600 000
			<b>0</b>	<b>600 000</b>

## Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,94%	2024-03-30	3 133 900	0
Stadshypotek AB		4,74%	2024-03-01	490 000	490 000
				<b>3 623 900</b>	<b>490 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 3 623 900

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 623 900**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,91%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 960 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 173 900

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

## Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 682	6 207
	<b>8 682</b>	<b>6 207</b>

## Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	1 560	1 530
	<b>1 560</b>	<b>1 530</b>

## Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	66 547
Upplupna räntekostnader	2 810	1 088
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	164 915	156 581
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 720	4 713
	<b>253 945</b>	<b>239 929</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anton Malmberg.....  
Ingela Persson.....  
Johan Humble.....  
Johan Olofsson.....  
Kerstin Johnsson

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

Ulla-Karin Hederstierna  
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fenix i Karlskrona, org.nr. 735000-1835

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fenix i Karlskrona för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fenix i Karlskrona för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla-Karin Hederstierna  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Fenix i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KERSTIN JOHNSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 21:54:00



**ANTON MALMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:10:17



**INGELA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 15:21:18



**JOHAN HUMBLE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:03:49



**JOHAN OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 08:50:33



**ULLA-KARIN INGE HEDERSTIERNA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:24:21



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:01:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Fenix i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ULLA-KARIN INGE HEDERSTIERNA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 13:11:56



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:01:13



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.