



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Fenix i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Fenix i Karlskrona
Org nr 735000-1835

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Fenix i Karlskrona

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

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. Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1962 på fastigheten Lagerkrantz 18 i Karlskrona, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kyrkogatan 9.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 augusti 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 17 (via poströstning).

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Kerstin Johnsson, ordförande
Johan Olofsson, vice ordförande
Ricky Lindberg, sekreterare
Anders Ed
Ingela Persson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Johan Olofsson och Ricky Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Kerstin Johnsson, Johan Olofsson, Ricky Lindberg och Anders Ed, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MD" and "A".



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Fenix i Karlskrona
Org nr 735000-1835

Revisorer

Revisor har varit Astrid Ericsson vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Johan Olofsson med Kerstin Johnsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helene Johnsson (ordförande) och Anita Ongaro.

Förvaltning

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

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt två trapphus. Fastighetens areal är 1 095 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	14	585
2 rum	11	706
3 rum	16	1 206
5 rum	<u>2</u>	<u>231</u>
Bostäder med bostadsrätt	43	2 741 kvm
Lokal	1	17 kvm
Garage	25	
P-platser	2	

Föreningen äger även en bit mark som taxeras som industrienhet och har fastighetsbeteckning Lagercrantz 9.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en tvättstuga och en sammanträdeslokal.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MD" and "A".



Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Föreningen har tecknat 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

Föreningens ventilationssystem består av gemensam mekanisk till- och frånluft. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
1999	Anslutning till fjärrvärmenät, ombyggnad av pannrum
2000	Byte av fönster Byte av vajrar i hiss, uppgång B på rekommendation av Kone Hissar Byggnadslov sökt för inglasning
2002	Spolning av stammar
2003	Åtgärd ventilationssystem i garaget
2005	Ombyggnad av vatten- och avloppsstammar samt badrum
2008	Renovering av 5 balkonger Energideklaration Låsbyte i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen PCB inventering utförd utan anmärkning
2009-10	Fasadrenoveringar
2010	Inrättande av miljörum, övergång till källsortering Plåtfasad södra gaveln (mot Fortifikationsgatan) målad Före detta soprum för uppgång 9A iordningställt som verkstad/förråd
2011	Nya armaturer i entré och trappa källarplan Ledbelysning monterad i garagetaket från garagedörr till miljörum
2013	Renovering av balkonger, klinker på golven samt målade invändig
2014	OVK-besiktning
2016	Installation av person/transporthiss
2017	OVK-besiktning garage och lokal
2018	Energideklaration
2018	Ny armatur i cykelrum och tvättstuga
2019	Målning av tvättstuga.
2019	Radonmätning.
2020	OVK och kanalrensning.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har inrättat miljörum och infört källsortering från 2010. Källsortering pågår. Byte har skett till energisparande armaturer i trapphus.

**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	349	373	373,0	374,0	376,0
Fjärrvärmeförbrukning/kvm i kWh	126,5	135,2	135,2	135,6	136,3
Värmekostnad kr/kvm	112,5	118	121,1	116,3	116,6
Lokal- och bostadsytan är 2 758 kvm					
Vatten beräknad i kbm	2 779	2 821	2 852	2 869	2 811
Kubikmeter per bostadsrätt	64,6	65,6	66,32	66,72	65,37

- 1) Inom HSB räknar man med att vattenförbrukningen i genomsnitt per lägenhet och år inte bör överstiga 160 kubikmeter. Lägenheter i äldre flerfamiljshus har oftast betydligt lägre förbrukning t o m under 100 kbm. Förbrukningen kan variera mellan åren, beroende på, när avläsning utförs.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

- OVK och kanalrensning har genomförts vecka 48, 2020.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 28 juli 2020 av styrelsen samt Tomas Karlsson från HSB Sydost.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1,5 % från och med 2021-01-01.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 612 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 43 bostadsrätter har under året 2 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 60 (59). 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.

RC
Jo my



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 763	1 789	1 763	1 773	1 765
Resultat efter finansiella poster	426	373	449	387	134
Balansomslutning (tkr)	7 045	6 730	6 326	6 046	6 799
Eget kapital (tkr)	3 321	2 896	2 523	2 074	1 688
Soliditet (%)	47,1	43	39,9	34,3	24,8
Taxeringsvärde (tkr)	34 564	34 564	29 343	29 343	29 343
-varav byggnad (tkr)	23 520	23 520	19 711	19 711	19 711
Likviditet	4,6	0,4	3,4	1,8	3,4
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	603	603	595	595	595
Hyresintäkter lokaler 31/12	0,3	22,4	21	24	22
Total låneskuld (tkr)	3 359	3 459	3 559	3 659	4 746
Låneskuld (kr/kvm*)	1 225	1 254	1 298	1 335	1 731
Underhållsfond (tkr)	873	643	555	483	459
Avskrivning (kr/kvm*)	44	45	45	45	45
Räntekostnader (kr/kvm*)	15	16	17	32	85
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 1.*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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	251 070	0	643 115	1 628 508	373 195
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	373 195	-373 195
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			230 000	-230 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					425 504
Belopp vid årets utgång	251 070	0	873 115	1 771 703	425 504

2. 9. 10
Jo m f



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Fenix i Karlskrona
Org nr 735000-1835

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 231 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 50 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Takbyte

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	2 001 703,08
Årets resultat	425 504,32
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-230 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	2 197 207,40

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 197 207,40
-------------------------	---------------------

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 763 483	1 789 271
Summa rörelseintäkter		1 763 483	1 789 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-920 288	-896 597
Övriga externa kostnader	Not 4	-127 665	-160 448
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-63 750
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-134 776	-129 706
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-120 497	-124 332
Summa rörelsekostnader		-1 303 225	-1 374 833
Rörelseresultat		460 258	414 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 632	2 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 186	-44 018
Övriga finansiella poster	Not 8	-200	-200
Summa finansiella poster		-34 754	-41 243
Årets resultat		425 504	373 195

Tilläggsupplysning

Årets resultat	425 504	373 195
Reservering till fond för yttre underhåll	-230 000	-152 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	63 750
Överföring till balanserat resultat	195 504	284 945

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	4 913 168	5 017 453
Inventarier och installationer	Not 10	0	16 211
Summa materiella anläggningstillgångar		4 913 168	5 033 664

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

4 913 668	5 034 164
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		992 810	1 021 679
Övriga kortfristiga fordringar		3 726	979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	34 441	73 442
Summa kortfristiga fordringar		1 030 977	1 096 100

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 100 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	600 000

Summa omsättningstillgångar

2 130 977	1 696 100
------------------	------------------

Summa tillgångar

7 044 645	6 730 264
------------------	------------------

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	251 070	251 070
Fond för yttre underhåll	873 115	643 115
Summa bundet eget kapital	1 124 185	894 185

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 771 703	1 628 508
Årets resultat	425 504	373 195
Summa fritt eget kapital	2 197 208	2 001 703

Summa eget kapital

Not 14 **3 321 392** **2 895 888**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 258 900	0
Summa långfristiga skulder		3 258 900	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		100 000	3 458 900
Leverantörsskulder		144 009	161 508
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 676	2 567
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 521	1 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	215 147	210 310
Summa kortfristiga skulder		464 353	3 834 376

Summa skulder

3 723 253 **3 834 376**

Summa eget kapital och skulder

7 044 645 **6 730 264**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 1,38% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

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 inget skattemässigt underskott.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 654 963	1 654 644
	Hysesintäkt lokaler	3 000	22 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	102 936	98 776
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	4 169
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 586	9 282
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-2	0
		1 763 483	1 789 271
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-14 855	-23 012
	El	-81 532	-75 428
	Uppvärmning	-310 276	-325 403
	Vatten	-157 490	-147 953
	Renhållning	-47 435	-45 902
	TV, bredband, iptelefoni	-23 909	-24 902
	Obligatoriska besiktningar	-63 700	-22 050
	Serviceavtal	-9 360	-9 244
	Hissar serviceavtal & besiktning	-14 366	-11 735
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-96 708	-105 564
	Försäkringar	-22 557	-27 098
	Fastighetsskatt	-63 087	-59 421
	Övriga driftskostnader	-15 013	-18 885
		-920 288	-896 597
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 590	-9 410
	Förvaltningskostnader	-94 559	-94 570
	Andrahandsuthyrningsavgift	-709	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 601	-10 464
	Föreningsverksamhet	0	-22 770
	Kontorsutrustning och -material	-775	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-500	0
	Medlemsavgifter HSB	-18 931	-18 587
	Stämma och styrelse	0	-4 647
		-127 665	-160 448
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-42 000
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-21 750
		0	-63 750
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-109 300	-91 000
	Övriga arvoden	0	-8 250
	Revisionsarvode	-750	-3 000
	Sociala avgifter	-24 726	-27 456
		-134 776	-129 706
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-104 286	-108 120
	Inventarier	-16 211	-16 212
	Summa avskrivningar	-120 497	-124 332
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviseringsavgift	-200	-200
		-200	-200

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 534 416	7 534 416
Ingående anskaffningsvärde mark	550 000	550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 084 416	8 084 416

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 066 963	-2 958 843
Årets avskrivningar byggnader	-104 286	-108 120
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 171 249	-3 066 963

Utgående bokfört värde

4 913 167 5 017 453

Bokförda värden byggnader

4 363 167 4 467 453

Bokförda värden mark

550 000 550 000

Fastighetsbeteckning: Lagerkrantz 18

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	23 400 000	11 000 000	34 400 000	34 400 000
Lokaler	1963	120 000	44 000	164 000	164 000
		23 520 000	11 044 000	34 564 000	34 564 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	81 059	81 059
Utgående anskaffningsvärden	81 059	81 059
Ingående avskrivningar	-64 848	-48 636
Årets avskrivningar	-16 211	-16 212
Utgående avskrivningar	-81 059	-64 848
Utgående bokfört värde	0	16 211

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	28 413	27 771
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	5 477
Upplupna ränteutgifter	550	225
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 478	39 969
	34 441	73 442

Handwritten signatures and initials: R, C, M, A, JA, MO

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2020-03-01	0	600 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-06-01	1 100 000	0
			1 100 000	600 000

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	251 070	0	643 115	1 628 508	373 195
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	373 195	-373 195
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			230 000	-230 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					425 504
Belopp vid årets utgång	251 070	0	873 115	1 771 703	425 504

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,15%	2023-03-28	3 358 900	100 000
				3 358 900	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 258 900
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,15%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 858 900
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 274 400	6 274 400
Summa ställda säkerheter	6 274 400	6 274 400

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 676	2 398
Slutskatteskuld föregående år	0	169
	3 676	2 567

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 521	771
Övriga kortfristiga skulder	0	320
	1 521	1 091

Handwritten signature and initials: K C / J D / A

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	57 273	56 930
Upplupna räntekostnader	215	240
Upplupen revision	9 500	9 410
Förutbetalda årsavgifter och hyror	138 206	143 514
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 953	216
	215 147	210 310

Karlskrona 8/3 2021

Anders Ed

Ingela Persson

Johan Olofsson

Kerstin Johnsson

Ricky Lindberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 3-15

Astrid Ericsson

Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

MD

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 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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

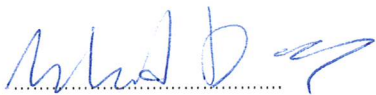
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

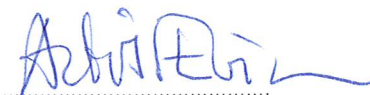
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Karlskrona den 15 / 3 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Astrid Ericsson
Av föreningen vald revisor