



Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 byggnaderna på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lagerkrantz 18	1962-01-01	1963
Lagerkrantz 9	1962-01-01	1963

Totalt 2 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	16
25	garageplatser	300
2	p-platser	0
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 740
Totalt 71 objekt		3 056

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

Föreningen äger även en bit mark som taxeras som industrienhet och har fastighetsbeteckning Lagercrantz 9 men påverkar inte fastighetens taxeringsvärde.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kerstin Johnsson	Ordförande	2025-01-01
Ingela Persson	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01
Johan Humble	Ledamot	2025-01-01
Johan Olofsson	Ledamot	2025-01-01
Anton Malmberg	Ledamot	2025-01-01
Daniel Edlander	Suppleant	2025-01-01
Elias Torestam	Suppleant	2025-05-26

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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 2024-07-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2024	Översyn och uppgradering av ventilationssystem inklusive fläktbyte

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

Årtal	Åtgärd
2026	Modernisering av hissar.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	153	113	139	206	199
Skuldsättning, kr/kvm	1 137	1 137	1 315	1 324	1 361
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 144	1 144	1 323	1 332	1 369
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	262	265	233	217	220
Årsavgifter, kr/kvm	713	660	624	622	609
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	692	710	681	672	664
Nettoomsättning, tkr	2 113	1 957	1 845	1 851	1 831
Resultat efter finansiella poster, tkr	307	44	106	423	373
Soliditet, %	56	55	51	51	48

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
Bundet eget kapital				
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	1 200 663	0	158 000	1 358 663
S:a bundet eget kapital, kr	1 451 733	0	158 000	1 609 733
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 772 163	43 741	-158 000	2 657 904
Årets resultat, kr	43 741	-43 741	306 803	306 803
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 815 904	0	148 803	2 964 707
S:a eget kapital, kr	4 267 637	0	306 803	4 574 440

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 815 904
Årets resultat, kr	306 803
Reservation till underhållsfond, kr	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	2 964 707

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 964 707

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 114 277	1 957 352
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 114 277	1 957 352
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 213 197	-1 178 257
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-109 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 760	-177 729
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-156 665	-146 008
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-160 644	-159 021
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 708 266	-1 770 742
RÖRELSERESULTAT		406 010	186 610
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 799	838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 007	-143 707
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-99 208	-142 869
ÅRETS RESULTAT		306 803	43 741

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 924 187	7 084 831
Pågående nyanläggningar	Not 9	15 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 939 187	7 084 831
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 939 687	7 085 331
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		572 545	575 817
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	36 862	36 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	99 276	66 083
Summa kortfristiga fordringar		708 683	678 776
Kassa och bank			
Bank	Not 13	501 865	0
Summa kassa och bank		501 865	0
Summa omsättningstillgångar		1 210 548	678 776
SUMMA TILLGÅNGAR		8 150 235	7 764 107



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	251 070	251 070
Fond för yttre underhåll	1 358 663	1 200 663
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 609 733	1 451 733
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 657 904	2 772 163
Årets resultat	306 803	43 741
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 964 707	2 815 904
Summa eget kapital	4 574 440	4 267 637
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 133 900	3 133 900
Leverantörsskulder	178 405	95 795
Aktuell skatteskuld	Not 145 192	6 556
Övriga kortfristiga skulder	Not 154 349	1 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16253 949	258 626
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 575 795	3 496 470
Summa skulder	3 575 795	3 496 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 150 235	7 764 107

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	406 010	186 610
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	160 644	159 021
	566 654	345 631
Erhållen ränta	2 799	838
Erlagd ränta	-102 260	-145 824
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	467 194	200 645
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 179	-5 021
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	79 578	-127 904
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	513 592	67 720
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-15 000	-68 500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-15 000	-68 500
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-490 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	-490 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	498 592	-490 780
Likvida medel vid årets början	575 817	1 066 597
Likvida medel vid årets slut	1 074 410	575 817
	498 592	-490 780

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:	1 - 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.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 953 168	1 808 484
Hysesintäkt lokaler	25 980	25 464
Hysesintäkt garage och bilplatser	110 795	103 557
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 268	12 428
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 878	6 829
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 188	590
	2 114 277	1 957 352

I Årsavgift ingår värme, vatten, el, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-34 173	-67 941
El	-95 581	-99 113
Uppvärmning	-506 291	-445 430
Vatten	-198 938	-185 841
Renhållning	-45 631	-51 301
TV, bredband, iptelefoni	-22 040	-22 028
Serviceavtal	-12 530	-11 849
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 524	-18 239
Förvaltningskostnader	-148 156	-131 064
Försäkringar	-37 052	-32 690
Fastighetsskatt	-75 702	-71 700
Övriga driftskostnader	-21 579	-41 062
	-1 213 197	-1 178 257

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll installationer	0	-109 727
	0	-109 727

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 125	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-115 218	-116 194
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 469	-1 145
Kostnader överlåtelse och panter	-12 270	-8 927
Föreningsverksamhet	-3 553	-7 226
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 287	-2 761
Medlemsavgifter HSB	-23 521	-22 930
Stämma och styrelse	-2 318	-4 171
	-177 760	-177 729

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-114 600	-109 500
Övriga arvoden	-6 500	-4 000
Revisionsarvode	-6 000	-4 500
Sociala avgifter	-29 565	-28 008
	-156 665	-146 008

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-160 644	-159 021
	-160 644	-159 021

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2081

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 271 968	9 768 008
Årets investering byggnader	0	503 961
Ingående anskaffningsvärde mark	550 000	550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 821 968	10 821 968

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 737 137	-3 578 116
Årets avskrivningar byggnader	-160 644	-159 021
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 897 781	-3 737 137

Utgående redovisat värde

6 924 187 7 084 831

Redovisade värden byggnader	6 374 187	6 534 831
Redovisade värden mark	550 000	550 000

Fastighetsbeteckning: Lagercrantz 18

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	30 000 000	12 400 000	42 400 000	41 000 000
Lokaler	1962	123 000	34 000	157 000	161 000
		30 123 000	12 434 000	42 557 000	41 161 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 274 400	6 274 400
Summa ställda säkerheter	6 274 400	6 274 400

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	435 461
Årets Investering	15 000	68 500
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-503 961
Utgående värde pågående nyanläggningar	15 000	0

Pågående nyanläggningar avser hissbyte och planeras vara klart 2026 till en total utgift på ca 1.000.000 kr.
Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	36 862	36 876
	36 862	36 876

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	38 527	37 052
Förutbetalad kabel-TV och bredband	5 511	5 510
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 238	23 521
	99 276	66 083

	2025-12-31	2024-12-31
Not 13 BANK		
SBAB	501 865	0
	501 865	0
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	5 192	6 556
	5 192	6 556
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	1 623	1 593
Övriga kortfristiga skulder	2 726	0
	4 349	1 593
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	440	693
Upplupen revision	15 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	158 494	169 528
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 015	75 405
	253 949	258 626

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-19
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Anton Malmberg

.....
Ingela Persson

.....
Johan Olofsson

.....
Johan Humble

.....
Kerstin Johnsson

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

Ulla-Karin Hederstierna
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fenix i Karlskrona för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 2025 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 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.



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 Bostadsrättsförening Fenix i Karlskrona för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla-Karin Hederstierna
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Fenix i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Kerstin Gudrun Anita
Johnsson**



Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 10:51:04

Anton Malmberg



Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:50:06

Ingela Persson



Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 09:09:30

Johan Humble



Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 14:44:32

Johan Erik Gust Olofsson



Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 09:16:54

**Ulla-Karin Ingegerd
Hederstierna**



Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 20:39:52

Carl Fagergren



Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 11:41:44

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Fenix i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Ulla-Karin Ingegerd
Hederstierna**



Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 20:33:40

Carl Fagergren



Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 11:41:21

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.