



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Frimuraren 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 omsättnings-tillgångar 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. Omsättnings-tillgångar 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.



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Frimuraren 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1984 på fastigheten Frimuraren 1 i Karlskrona, som föreningen innehar med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun. Fastighetens adress är Östra Köpmansgatan 11 och 13.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 oktober 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes genom poströstning den 22 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 19 st.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Johan Fagerström, ordförande
Leif Ketzenius, vice ordförande
Lisbeth Karlsson, sekreterare
Anneli Einarsson
Jenny Palme, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Johan Fagerström, ordförande
Leif Ketzenius, vice ordförande
Lisbeth Karlsson, sekreterare
Anneli Einarsson
Jenny Palme, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Leif Ketzenius och Lisbeth Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten. 



Föreningens firma har under året tecknats av Johan Fagerström, Leif Ketzenius, Lisbeth Karlsson och Anneli Einarsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Anneli Einarsson.

Revisorer

Revisorer har varit Ingvar Svensson med Asta Andersson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Då Ingvar och Asta av giltiga skäl inte kunnat utföra sina uppdrag har styrelsen beslutat att BoRevision AB ska göra även den interna revisionen 2020.

Fullmäktige

Ingen fullmäktige från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Johan Fagerström med Leif Ketzenius som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Michelle Lundkvist (ordförande), Thomas Karlsson och Lise-Lotte Jansson.

Förvaltning

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

Under året har Leif Ketzenius varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt två trapphus. Fastighetens areal är 891 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	23	1 373
3 rum	<u>7</u>	<u>521</u>
Bostäder med bostadsrätt	30	1 894 kvm

P-platser 14

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

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

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

**Uppvärmning och ventilation**

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system utgörs av mekanisk frånluft. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2001	Byte av låssystem
2004	Påbörjad målning av fönster m m och fasadtvätt
2005	Avslutat målning av fönster och fasadtvätt
2006	Installation av fjärrvärme
2007	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Renovering av hiss uppgång 13
2008	Renovering av hiss uppgång 11 Renovering av trädgård, ny jord och nya växter samt pergola Energideklaration
2009	Inköp av två nya tvättmaskiner
2011	Inköp av en ny torktumlare
2012	Målning av fönster, bleck och viss fasadmålning Sotning och ventilationsrengöring OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Byten armaturer innergård samt utanför entréer Brandvarnare i lägenheterna, trapphusen samt brandsläckare i entréerna
2013	Brandtillsyn
2015	Inköp av ny kallmangel Spolning av föreningens avloppsledningar
2016	Byte av frånluftsdon i alla klädkammare Renovering av tvättstugan
2017	Upprustning av skyddsrummet för att uppfylla kraven efter obligatorisk kontroll
2018	OVK, Energideklaration samt rensning av ventilationssystemet
2019	Balkongrenovering samt inglasning
2019	Spolning av föreningens avloppsledningar
2019	Tillsynsbesök Karlskrona Kommun
2020	Byte av entrédörr i uppgång 11 och 13

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	163	177	187	177	201
Förbrukning/kvm i kWh	86,1	93,5	98,7	93,5	106,1
Värmekostnad kr/kvm	76,6	82,4	88,0	84,5	77,9
Bostadsytan är 1 894 kvm					
Beräknad vatten i kbm	2 330	2 208	1 962	1 825	1 842
Kubikmeter per bostadsrätt	78	74	65	61	61



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 19 augusti 2020 av Johan Fagerström, Leif Ketzenius samt en representant från HSB. Genomgång med styrelsen på styrelsemöte samma dag.

Studie- och fritidsverksamhet

På grund av coronapandemin har inte några aktiviteter genomförts.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % för räkenskapsåret 2020 och styrelsen har beslutat om en höjning med 2 % per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 750 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 30 bostadsrätter har under året 6 (3) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut medlemsantalet 37 (34). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 440	1 385	1 373	1 460	1 551
Resultat efter finansiella poster (tkr)	241	-2	272	226	201
Balansomslutning (tkr)	12 295	12 393	11 523	11 400	11 325
Eget kapital (tkr)	4 555	4 314	4 316	4 044	3 817
Soliditet (%)	37,0	34,8	37,5	35,5	33,7
Taxeringsvärde (tkr)	24 600	24 600	22 000	22 000	22 000
-varav byggnad (tkr)	17 200	17 200	15 400	15 400	15 400
Likviditet	0,5	0,1	0,2	0,2	2,4
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	735	714	714	759	807
Total låneskuld (tkr)	7 518	7 612	7 037	7 106	7 184
Låneskuld (kr/kvm*)	5 025	5 095	4 710	4 757	4 808
Underhållsfond (tkr)	2 333	2 191	2 087	1 970	1 924
Avskrivning (kr/kvm*)	186	210	172	182	180
Räntekostnader (kr/kvm*)	61	59	56	68	81

*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. *fl*



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	537 002	0	2 191 134	1 587 917	-1 945
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-1 945	1 945
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			183 000	-183 000	
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-41 500	41 500	
Årets resultat					241 259
Belopp vid årets utgång	537 002	0	2 332 634	1 444 472	241 259

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 178 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 73 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	1 585 972,07
Årets resultat	241 258,72
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-183 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	41 500,00
Summa till stämmans förfogande	1 685 730,79

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 685 730,79 <i>μ</i>
-------------------------	------------------------------

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 440 314	1 385 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 816	0
Summa rörelseintäkter		1 491 130	1 385 128

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-611 752	-556 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 790	-116 072
Underhåll enligt plan	Not 6	-41 500	-33 071
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-127 552	-138 386
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-277 572	-314 118
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-140 653
Summa rörelsekostnader		-1 159 166	-1 299 119

Rörelseresultat

331 965 **86 009**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	4	900
Räntekostnader och liknande resultatposter	-90 710	-88 854
Summa finansiella poster	-90 706	-87 954

Årets resultat

241 259 **-1 945**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	241 259	-1 945
Reservering till fond för yttre underhåll	-183 000	-137 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	41 500	33 071
Överföring till balanserat resultat	99 759	-105 874

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	11 347 717	11 623 203
--------	------------	------------

Inventarier och installationer

Not 11	2 087	4 173
--------	-------	-------

Summa materiella anläggningstillgångar

	11 349 804	11 627 376
--	------------	------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12	500	500
--------	-----	-----

Summa finansiella anläggningstillgångar

	500	500
--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar

	11 350 304	11 627 876
--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

	916 175	718 879
--	---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

	2 252	344
--	-------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	26 742	45 767
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

	945 169	764 990
--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

	945 169	764 990
--	---------	---------

Summa tillgångar

	12 295 473	12 392 866
--	------------	------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	537 002	537 002
Fond för yttre underhåll	2 332 634	2 191 134
Summa bundet eget kapital	2 869 636	2 728 136

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 444 472	1 587 917
Årets resultat	241 259	-1 945
Summa fritt eget kapital	1 685 731	1 585 972

Summa eget kapital

Not 14 **4 555 367** **4 314 109**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 753 356	0
Summa långfristiga skulder		5 753 356	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 764 348	7 611 802
Leverantörsskulder		62 544	92 081
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 434	1 708
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 088	1 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	156 335	372 078
Summa kortfristiga skulder		1 986 749	8 078 757

Summa skulder

7 740 105 **8 078 757**

Summa eget kapital och skulder

12 295 473 **12 392 866**

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 1,97% 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.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 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 ett skattemässigt underskott uppgående till 6 715 693 kr. 

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 392 072	1 351 548
	Hysesintäkt garage och bilplatser	15 120	15 120
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 280	6 036
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	24 842	12 424
		1 440 314	1 385 128

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	50 816	0
		50 816	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-101 736	-25 829
	Ventilationsrensning	0	-17 250
	El	-48 948	-47 457
	Uppvärmning	-145 116	-156 071
	Vatten	-121 279	-121 323
	Renhållning	-28 426	-23 018
	Bevakningskostnader	0	-2 400
	TV, bredband, iptelefoni	-15 285	-15 280
	Obligatoriska besiktningar	-9 799	-16 500
	Serviceavtal	-4 140	-1 548
	Hissar serviceavtal & besiktning	-5 918	-10 044
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-65 266	-55 015
	Försäkringar	-17 960	-21 162
	Fastighetsskatt	-42 870	-41 310
	Övriga driftskostnader	-5 009	-2 613
		-611 752	-556 820

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 838	-9 412
	Förvaltningskostnader	-59 682	-58 255
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 880	-6 744
	Föreningsverksamhet	0	-18 248
	Kontorsutrustning och -material	0	-64
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 191	-5 128
	Medlemsavgifter HSB	-14 745	-14 479
	Stämma och styrelse	-454	-3 741
		-100 790	-116 072

**Not 6 Underhåll enligt plan**

Underhåll installationer	0	-33 071
Underhåll huskropp utvändigt	-41 500	0
	<u>-41 500</u>	<u>-33 071</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-73 500	-78 000
Löner för anställda	0	-1 500
Vicevärdsarvode	-30 000	-30 000
Övriga personalkostnader	-2 500	-2 500
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-18 552	-23 386
	<u>-127 552</u>	<u>-138 386</u>

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-275 486	-312 032
Inventarier	-2 086	-2 086
Summa avskrivningar	<u>-277 572</u>	<u>-314 118</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-140 653
	<u>0</u>	<u>-140 653</u>

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2104

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 007 141	11 930 846
Årets investering byggnader	0	2 076 295
Ingående anskaffningsvärde mark	591 054	591 054
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	138 806	138 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 737 001	14 737 001

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 974 992	-2 704 732
Årets avskrivningar byggnader	-275 486	-312 032
Ingående avskrivningar markanläggningar	-138 806	-138 806
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 389 284	-3 155 570

Utgående bokfört värde

11 347 717 11 581 431

Bokförda värden byggnader	10 756 663	10 990 377
Bokförda värden mark	591 054	591 054

Fastighetsbeteckning: Frimuraren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	17 200 000	7 400 000	24 600 000	24 600 000
		17 200 000	7 400 000	24 600 000	24 600 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	10 431	10 431
Utgående anskaffningsvärden	10 431	10 431
Ingående avskrivningar	-6 258	-4 172
Årets avskrivningar	-2 086	-2 086
Utgående avskrivningar	-8 344	-6 258
Utgående bokfört värde	2 087	4 173

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetald försäkring	22 284	22 032
Förutbetald kabel-TV och bredband	3 822	3 821
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	636	19 914
	26 742	45 767

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	537 002	0	2 191 134	1 587 917	-1 945
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-1 945	1 945
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			183 000	-183 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-41 500	41 500	
Årets Resultat					241 259
Belopp vid årets utgång	537 002	0	2 332 634	1 444 472	241 259

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,99%	2023-01-30	3 578 500	20 000
Stadshypotek AB		0,95%	2022-09-01	2 218 204	23 348
Stadshypotek AB		0,95%	2021-01-07	1 721 000	20 000
				7 517 704	63 348

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 753 356
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,96%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	253 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 200 964
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	16 525 000	16 525 000
Summa ställda säkerheter	16 525 000	16 525 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 434	1 708
	2 434	1 708

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

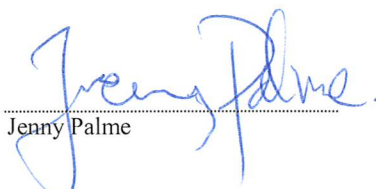
Personalens källskatt	812	812
Arbetsgivaravgifter	276	276
	1 088	1 088

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	26 186	26 241
Upplupna räntekostnader	11 372	14 240
Upplupen revision	9 625	9 412
Förutbetalda årsavgifter och hyror	106 665	104 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 487	218 010
	156 335	372 078

Karlskrona 22/3 2021

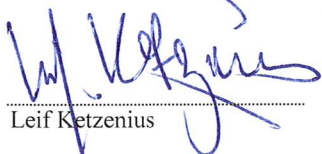

Anneli Einarsson



Jenny Palme



Johan Fagerström



Leif Ketzenius



Lisbeth Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-

4-15



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Frimuraren i Karlskrona, org.nr. 716405-5498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Frimuraren i Karlskrona för räkenskapsåret 2020.

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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn ansvar.

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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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 Frimuraren i Karlskrona för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi 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.

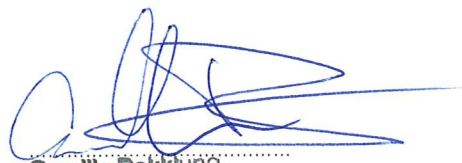
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Karlskrona den 15 / 9 2021



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Intern revisor