







Årsredovisning 2025

HSB Brf Frimuraren i Karlskrona

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Frimuraren i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 716405-5498 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frimuraren 1	1984-01-01	1984
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. 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
14	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 894
Totalt 44 objekt		**1 894**

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 7 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Fagerström	Ordförande	2025-01-01
Kjell Burfelt	Ledamot	2025-01-01
Lisbeth Karlsson	Ledamot	2025-01-01
Jessica Sjösten	Ledamot	2025-01-01
Jenny Palme	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johan Fagerström och Jessica Sjösten.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Burfelt, Lisbeth Karlsson, Johan Fagerström och Jessica Sjösten.

Revisorer har varit Lars Mokvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Jill Ljungqvist De Silva (ordförande) och Ursula von Platen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2025-08-26.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Byte av låssystem
2006	Installation av fjärrvärme
2009	Inköp av två nya tvättmaskiner
2011	Inköp av en ny torktumlare
2012	Målning av fönster, bleck och viss fasadmålning
2016	Renovering av tvättstugan
2018	OVK, energideklaration samt rensning av ventilationssystemet
2019	Balkongrenovering samt inglasning, spolning av föreningens avloppsledningar
2020	Byte av entrédörr i uppgång 11 och 13
2021	Byte av motor i fläktsystemet
2022	Byte av dörröppnare till trädgårdsentrén
2023	Spolning av föreningens avloppsledningar
2024	OVK samt rensning av ventilationssystemet
2025	Fasadtvätt, fönsterbyte och takbyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Föreningen följer underhållsplanen som revideras löpande under åren.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	317	212	266	283	294
Skuldsättning, kr/kvm	4 634	3 138	3 193	3 567	3 936
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 634	3 138	3 193	3 567	3 936
Räntekänslighet, %	5	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	224	211	182	172	177
Årsavgifter, kr/kvm	910	843	811	765	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	937	868	847	796	774
Nettoomsättning, tkr	1 749	1 644	1 584	1 508	1 465
Resultat efter finansiella poster, tkr	318	128	160	255	243
Soliditet, %	37	46	45	42	38

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). ***Medlemmarnas förbrukning av el ej inkluderat i årsavgifterna.***

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	537 002	0	0	537 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 928 018	0	155 000	3 083 018
S:a bundet eget kapital, kr	**3 465 020**	**0**	**155 000**	**3 620 020**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 749 028	128 219	-155 000	1 722 248
Årets resultat, kr	128 219	-128 219	317 954	317 954
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 877 247**	**0**	**162 954**	**2 040 202**
S:a eget kapital, kr	**5 342 267**	**0**	**317 954**	**5 660 222**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 155 000 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 föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 877 248
Årets resultat, kr	317 954
Reservation till underhållsfond, kr	-155 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 040 202**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**2 040 202**

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	1 774 857	1 644 630
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 774 857**	**1 644 630**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-694 520	-749 293
Övriga externa kostnader	Not 4	-124 525	-122 071
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-121 148	-123 990
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-281 819	-273 741
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 222 013**	**-1 269 096**
RÖRELSERESULTAT		**552 844**	**375 534**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 916	12 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 806	-259 647
Övriga finansiella poster	Not 7	0	-336
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-234 890**	**-247 315**
ÅRETS RESULTAT		**317 954**	**128 219**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 843 008	10 247 518
Summa materiella anläggningstillgångar		13 843 008	10 247 518
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**13 843 508**	**10 248 018**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		542 918	751 326
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	24 252	25 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	77 638	59 832
Summa kortfristiga fordringar		644 808	836 438
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	300 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		**944 808**	**1 336 438**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 788 316**	**11 584 456**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		537 002	537 002
Fond för yttre underhåll		3 083 018	2 928 018
Summa bundet eget kapital		3 620 020	3 465 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 722 248	1 749 028
Årets resultat		317 954	128 219
Summa fritt eget kapital		2 040 202	1 877 248
Summa eget kapital		**5 660 222**	**5 342 268**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 595 964	0
Summa långfristiga skulder		8 595 964	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		180 000	5 944 312
Leverantörsskulder		115 773	64 787
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 661	4 675
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	703	367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	231 992	228 047
Summa kortfristiga skulder		532 129	6 242 188
Summa skulder		**9 128 093**	**6 242 188**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 788 316**	**11 584 456**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	552 844	375 534
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	281 819	273 741
	834 663	649 275
Erhållen ränta	15 623	13 068
Erlagd ränta	-253 231	-258 514
Övriga poster	0	-336
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	597 055	403 493
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 485	-11 361
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	56 678	-23 601
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**637 248**	**368 532**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 877 309	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-3 877 309**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 831 652	-103 348
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**2 831 652**	**-103 348**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-408 408**	**265 184**
Likvida medel vid årets början	1 251 326	986 142
Likvida medel vid årets slut	842 918	1 251 326
	-408 408	**265 184**

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	6 716 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	1 724 292	1 596 636
	Hyresintäkt garage och bilplatser	15 120	15 120
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 940	3 238
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	6 174	5 110
	Övriga primära intäkter och ersättningar	26 331	24 526
		1 774 857	**1 644 630**
	I Årsavgift ingår värme, vatten och kabel-tv.		
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-50 181	-89 683
	El	-59 771	-57 902
	Uppvärmning	-217 084	-199 048
	Vatten	-147 285	-142 457
	Renhållning	-19 899	-27 340
	Bevakningskostnader	-4 095	-3 685
	TV, bredband, iptelefoni	-15 376	-15 368
	Obligatoriska besiktningar	0	-45 938
	Serviceavtal	-4 665	-5 168
	Hissar serviceavtal & besiktning	-16 952	-16 447
	Förvaltningskostnader	-70 958	-70 696
	Försäkringar	-28 999	-24 920
	Fastighetsskatt	-51 720	-48 900
	Övriga driftskostnader	-7 535	-1 740
		-694 520	**-749 293**
Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-14 000	-15 000
	Övriga förvaltningskostnader	-70 621	-68 343
	Kostnader andrahandsupplåtelser	0	-286
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 135	-4 464
	Föreningsverksamhet	-8 615	-13 718
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	1 382	0
	Medlemsavgifter HSB	-18 321	-17 860
	Stämma och styrelse	-7 616	-1 800
	Arrende, hyra, leasing	-600	-600
		-124 525	**-122 071**
Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-76 000	-72 000
	Vicevärdsarvode	-15 834	-17 390
	Övriga arvoden	-5 000	-5 000
	Övriga personalkostnader	-996	-1 552
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-20 318	-25 048
		-121 148	**-123 990**
Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-281 819	-273 741
		-281 819	**-273 741**
Not 7	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Bankkostnader	0	-336
		0	**-336**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 007 141	14 007 141
Årets försäljning, utrangering fönster o tak	-351 228	0
Årets investering byggnader	3 877 309	0
Ingående anskaffningsvärde mark	591 054	591 054
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	138 806	138 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 263 082**	**14 737 001**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 350 677	-4 076 936
Årets försäljning, utrangering fönster o tak	351 228	0
Årets avskrivningar byggnader	-281 819	-273 741
Ingående avskrivningar markanläggningar	-138 806	-138 806
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 420 074**	**-4 489 483**
Utgående redovisat värde	**13 843 008**	**10 247 518**
Redovisade värden byggnader	13 251 954	9 656 464
Redovisade värden mark	591 054	591 054

Fastighetsbeteckning: Frimuraren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	23 000 000	8 400 000	31 400 000	29 800 000
		23 000 000	**8 400 000**	**31 400 000**	**29 800 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 525 000	16 525 000
varav i eget förvar	5 523 000	5 523 000
Summa ställda säkerheter	**11 002 000**	**11 002 000**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	24 252	24 494
Övriga kortfristiga fordringar	0	786
	24 252	**25 280**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	29 921	28 999
Förutbetald kabel-TV och bredband	3 845	3 844
Upplupna ränteintäkter	293	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 579	26 989
	77 638	**59 832**

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-16	300 000	500 000
			300 000	**500 000**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,05%	2027-01-30	2 918 500	60 000
Stadshypotek AB	2,95%	2028-07-30	1 935 000	60 000
Stadshypotek AB	3,18%	2029-12-01	3 922 464	60 000
			8 775 964	**180 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**8 595 964**
Nästa års amortering av långfristig skuld	180 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**180 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,09%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	720 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 875 964
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 661	4 675
	3 661	**4 675**

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	525	274
Arbetsgivaravgifter	178	93
	703	**367**

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 896	34 970
Upplupna räntekostnader	29 641	32 066
Upplupen revision	14 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	151 455	147 511
	231 992	**228 047**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-02
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jenny Palme

Jessica Sjösten

Johan Fagerström

Kjell Burfelt

Lisbeth Karlsson

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

Lars Mokvist
Revisor vald av föreningsstämman

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Frimuraren i Karlskrona för räkenskapsåret 2025.

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 Frimuraren i Karlskrona för räkenskapsåret 2025 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.

Karlskrona

Digitalt signerad av

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Mokvist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Johan Fagerström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 10:58:38

Kjell Oskar Len Burfelt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 17:36:15

Jenny Palme
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 11:32:43

Jessica Sjösten
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 12:26:39

Lisbeth Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 11:38:52

Lars Mokvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:56:46

Tim Sjöö
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 13:03:30

Revisionsberättelse 2025

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

Lars Mokvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:58:48

Tim Sjöö
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 13:03:10

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.