



Årsredovisning 2025

HSB Brf Flinkenberg i Sölvesborg

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Flinkenberg i Sölvesborg med säte i Sölvesborg org.nr. 736200-0692 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sölvesborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 13	1966-01-01	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	169
38	p-platser	0
6	förråd	63
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 797
Totalt 114 objekt		5 029

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 13 st 1 rok, 14 st 2 rok, 34 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christoffer Thelander	Ordförande	2025-01-01
Karin Bengtsson	Ledamot	2025-01-01
Ingela Franzén	Ledamot	2025-01-01
Claes Göran Olsson	HSB Ledamot	2025-01-01
Charlott Johnsson	Ledamot	2025-01-01
Jonas Fykman	Ledamot	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christoffer Thelander, Jonas Fykman, Charlott Johnsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Fykman och Christoffer Thelander.

Revisorer har varit: Robin Ruuska vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Hans Bergman och Maria Opera valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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 2022-11-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Fasader isolerades och teglagdes Balkongräcken byttes ut
2007	Montering av postboxar och molok för hushållssopor
2011	Relining av avloppsstammar
2014	Byte vattenledningar Byte tak- och köksfläktar Byte portlås
2014-15	Målning trapphus
2015	Fönsterbyte
2016	Målning carport
2018	Energideklaration
2019	Dörrbyten, nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter Nya lås till samtliga lägenheter
2021	Nybyggnation med inglasning av balkong till fastighetens enrumslägenheter, samt tillbyggnad med inglasning av befintliga balkonger till övriga lägenheter med balkong.
2022	OVK
2022	Balkong bygge
2024	OVK
2024	Spolning av stammarna

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

Årtal	Åtgärd
2026	Relining vattenledningar
2026	Taktvätt

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	189	207	226	220	164
Skuldsättning, kr/kvm	1 389	1 447	1 488	1 529	2 159
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 456	1 498	1 541	1 583	2 235
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	192	198	178	157	140
Årsavgifter, kr/kvm	585	568	531	514	511
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	84	83	88
Totala intäkter, kr/kvm	656	649	614	598	558
Nettoomsättning, tkr	3 299	3 225	3 043	2 628	2 602
Resultat efter finansiella poster, tkr	361	586	541	632	489
Soliditet, %	58	57	55	53	43

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	575 700	0	0	575 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	56 200	0	0	56 200
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 153 901	0	-202 443	3 951 458
S:a bundet eget kapital, kr	4 785 801	0	-202 443	4 583 358
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 033 662	585 676	202 443	5 821 781
Årets resultat, kr	585 676	-585 676	360 731	360 731
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 619 338	0	563 174	6 182 512
S:a eget kapital, kr	10 405 139	0	360 731	10 765 870

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 202 443 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	5 619 338
Årets resultat, kr	360 731
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	202 443
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 182 512

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 182 512

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	3 299 072	3 225 127
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 299 072	3 225 127
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 786 971	-1 643 541
Underhåll enligt plan	Not 4	-202 443	-58 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 773	-322 585
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-78 504	-66 249
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-385 696	-386 291
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 795 386	-2 476 791
RÖRELSERESULTAT		503 686	748 335
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 913	608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 818	-163 267
Övriga finansiella poster	Not 8	-50	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-142 955	-162 659
ÅRETS RESULTAT		360 731	585 676

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 177 806	15 563 502
Summa materiella anläggningstillgångar		15 177 806	15 563 502
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 178 306	15 564 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		3 228 192	2 508 278
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	30 514	15 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	68 117	48 555
Summa kortfristiga fordringar		3 326 822	2 572 368
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	39 769	40 069
Summa kassa och bank		39 769	40 069
Summa omsättningstillgångar		3 366 591	2 612 437
SUMMA TILLGÅNGAR		18 544 897	18 176 439

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	575 700	575 700	
Upplåtelseavgifter	56 200	56 200	
Fond för yttre underhåll	3 951 458	4 153 901	
Summa bundet eget kapital	4 583 358	4 785 801	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 821 781	5 033 662	
Årets resultat	360 731	585 676	
Summa fritt eget kapital	6 182 512	5 619 338	
Summa eget kapital	10 765 870	10 405 139	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 782 000	0
Summa långfristiga skulder		6 782 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		203 000	7 188 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	61 315	61 315
Leverantörsskulder		294 654	72 634
Aktuell skatteskuld	Not 16	0	11 952
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 614	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	435 444	437 400
Summa kortfristiga skulder		997 027	7 771 300
Summa skulder		7 779 027	7 771 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 544 897	18 176 439	

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	503 686	748 335
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	385 696	386 291
	<u>889 382</u>	<u>1 134 626</u>
Erhållen ränta	2 913	608
Erlagd ränta	-145 768	-173 767
Övriga poster	-50	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>746 477</u>	<u>961 467</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 540	2 763
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	210 677	-118 099
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>922 614</u>	<u>846 131</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-203 000	-203 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-203 000</u>	<u>-203 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	719 614	643 131
Likvida medel vid årets början	2 548 346	1 905 216
Likvida medel vid årets slut	<u>3 267 960</u>	<u>2 548 346</u>
	719 614	643 131

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: 10 - 120 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	389 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	2 807 340	2 725 680
Hysesintäkt lokaler	62 176	68 316
Hysesintäkt garage och bilplatser	62 280	58 750
Hysesintäkt övrigt	10 300	12 300
Övriga intäkter i verksamheten	3 600	3 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 024	14 519
Övriga fakturerade kostnader	510	1 168
Övriga primära intäkter och ersättningar	340 842	340 794
	<u>3 299 072</u>	<u>3 225 127</u>

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-111 256	-34 009
El	-111 634	-97 353
Uppvärmning	-614 624	-644 805
Vatten	-240 926	-241 251
Renhållning	-80 992	-84 018
Tv, bredband, iptelefoni	-36 892	-29 548
Obligatoriska besiktningar	-43 868	-26 313
Serviceavtal	0	-4 856
Förvaltningskostnader	-396 069	-324 778
Försäkringar	-44 880	-39 391
Fastighetsskatt	-94 759	-114 465
Övriga driftskostnader	-11 072	-2 756
	<u>-1 786 971</u>	<u>-1 643 541</u>

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-202 443	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-58 125
	<u>-202 443</u>	<u>-58 125</u>

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 695	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-264 595	-206 660
Kostnader överlåtelse och panter	-12 821	-15 921
Föreningsverksamhet	0	-2 028
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 470	-8 940
Konsulter	-1 531	-22 765
Medlemsavgifter HSB	-33 521	-32 680
Stämma och styrelse	-10 140	-6 579
Kundförluster m m	0	-11 763
	<u>-341 773</u>	<u>-322 585</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 400	-42 000
Löner för anställda	-2 300	-3 250
Övriga arvoden	0	-4 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-17 804	-12 999
	<u>-78 504</u>	<u>-66 249</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-385 696	-386 291
	<u>-385 696</u>	<u>-386 291</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-50	0
	<u>-50</u>	<u>0</u>

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 680 995	24 680 995			
Ingående anskaffningsvärde mark	450 000	450 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	113 472	113 472			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 244 467	25 244 467			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-9 567 493	-9 181 202			
Årets avskrivningar byggnader	-385 696	-386 291			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-113 472	-113 472			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 066 661	-9 680 965			
Utgående redovisat värde	15 177 806	15 563 502			
Redovisade värden byggnader	14 727 806	15 113 502			
Redovisade värden mark	450 000	450 000			
Fastighetsbeteckning: Stenbocken 13					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	20 000 000	9 400 000	29 400 000	41 800 000
Lokaler	1966	312 000	301 000	613 000	503 000
		20 312 000	9 701 000	30 013 000	42 303 000
Ställda säkerheter				2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning				11 000 000	11 000 000
Summa ställda säkerheter				11 000 000	11 000 000
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	10 890	15 536			
Övrig skattefordran	19 624	0			
	30 514	15 536			

	2025-12-31	2024-12-31		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	11 597	10 089		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 520	38 466		
	68 117	48 555		
Not 13 BANK				
Sölvesborg-Mjällby Sparbank	39 769	40 069		
	39 769	40 069		
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek AB	2,82%	2028-10-30	4 360 000	128 000
Stadshypotek AB	2,84%	2027-12-01	2 625 000	75 000
			6 985 000	203 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 782 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				203 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				203 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,83%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				812 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 970 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	61 315	61 315		
	61 315	61 315		
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	0	11 952		
	0	11 952		
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Övriga kortfristiga skulder	2 614	0		
	2 614	0		

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	3 250
Upplupna sociala avgifter	0	1 021
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	158 615	155 366
Upplupna räntekostnader	3 379	3 329
Upplupen revision	14 400	13 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	259 050	261 104
	435 444	437 400

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-11 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Charlott Johnsson

Christoffer Thelander

Claes Göran Olsson

Ingela Franzén

Jonas Fykman

Karin Bengtsson

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

Robin Ruuska
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flinkenberg i Sölvesborg, org.nr. 736200-0692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flinkenberg i Sölvesborg 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 Flinkenberg i Sölvesborg 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sölvesborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Ruuska
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Christoffer Thelander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:03:15



Karin Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:39:11



Claes Göran Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:53:24



Jonas Fykman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:55:27



Ingela Franzén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:44:32



Charlott Johnsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 17:31:38



Robin Ruuska

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:14:52



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 15:03:11



Revisionsberättelse 2025

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

Robin Ruuska

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:16:16



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 15:02:38



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.