



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Flinkenberg i Sölvesborg

MEDLEM 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2020-02-07.

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 Länsförsäkringar 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 m²
2	lokaler (hyresrätt)	169
38	p-platser	0
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 797
Totalt 108 objekt		4 966

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.	T.o.m.
Hans Bergman	Ordförande	2024-01-01	2024-07-29
Christoffer Thelander	Ordförande	2024-07-30	
Karin Bengtsson	Ledamot	2024-01-01	
Nikolaos Papagiannis	Ledamot	2024-01-01	2024-07-29
Ingela Franzén	Ledamot	2024-01-01	
Claes-Göran Olsson	Ledamot	2024-01-01	
Charlott Johnsson	Ledamot	2024-01-01	
Jonas Fykman	Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christoffer Thelander, Ingela Franzén och Karing Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Bengtsson, 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: Evangelia Amanatiadou samt Hans Bergman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 stammar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte två tvättmaskiner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	207	226	220	164	196
Skuldsättning, kr/kvm	1 447	1 488	1 529	2 159	2 215
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 498	1 541	1 583	2 235	2 293
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	5
Energikostnad, kr/kvm	198	178	157	140	122
Årsavgifter, kr/kvm	568	531	514	511	505
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	84	83	88	94
Totala intäkter, kr/kvm	649	614	598	558	517
Nettoomsättning, tkr	3 225	3 043	2 628	2 602	2 568
Resultat efter finansiella poster, tkr	586	541	632	489	576
Soliditet, %	57	55	53	43	41

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	4 042 026	0	111 875	4 153 901
S:a bundet eget kapital, kr	4 673 926	0	111 875	4 785 801
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 604 086	541 451	-111 875	5 033 662
Årets resultat, kr	541 451	-541 451	585 676	585 676
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 145 537	0	473 801	5 619 338
S:a eget kapital, kr	9 819 463	0	585 676	10 405 139

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 58 125 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	5 145 537
Årets resultat, kr	585 676
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	58 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 619 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 619 338

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 225 127	3 043 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 001
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 225 127	3 049 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 643 541	-1 511 027
Underhåll enligt plan	Not 5	-58 125	-132 826
Övriga externa kostnader	Not 6	-322 585	-264 318
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-66 249	-76 937
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-386 291	-449 778
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 476 791	-2 434 885
RÖRELSERESULTAT		748 335	614 414
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		608	142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 267	-72 536
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-570
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-162 659	-72 964
ÅRETS RESULTAT		585 676	541 451

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 563 502	15 949 793
Summa materiella anläggningstillgångar		15 563 502	15 949 793
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 564 002	15 950 293
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		2 508 278	1 865 210
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	15 536	19 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	48 555	47 419
Summa kortfristiga fordringar		2 572 368	1 932 063
Kassa och bank			
Bank	Not 14	40 069	40 006
Summa kassa och bank		40 069	40 006
Summa omsättningstillgångar		2 612 437	1 972 069
SUMMA TILLGÅNGAR		18 176 439	17 922 362

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	575 700	575 700
Upplåtelseavgifter	56 200	56 200
Fond för yttre underhåll	4 153 901	4 042 026
Summa bundet eget kapital	4 785 801	4 673 926

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 033 662	4 604 086
Årets resultat	585 676	541 451
Summa fritt eget kapital	5 619 338	5 145 537

Summa eget kapital

10 405 139**9 819 463**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	7 188 000
Summa långfristiga skulder		0	7 188 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 188 000	203 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	61 315	61 315
Leverantörsskulder		72 634	169 176
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 952	10 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	437 400	470 471
Summa kortfristiga skulder		7 771 300	914 899

Summa skulder

7 771 300**8 102 899**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 176 439**17 922 362**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	748 335	614 414
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	386 291	449 778
	1 134 626	1 064 193
Erhållen ränta	608	142
Erlagd ränta	-173 767	-64 078
Övriga poster	0	-570
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	961 467	999 687
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 763	-24 719
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-118 099	25 602
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	846 131	1 000 569
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-203 000	-203 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-203 000	-203 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	643 131	797 569
Likvida medel vid årets början	1 905 216	1 107 646
Likvida medel vid årets slut	2 548 346	1 905 216
	643 131	797 569

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: 00 - 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.

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 725 680	2 549 355
Hysesintäkt lokaler	68 316	66 984
Hysesintäkt garage och bilplatser	58 750	60 490
Hysesintäkt övrigt	12 300	12 600
Övriga intäkter i verksamheten	3 600	3 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 519	9 022
Övriga fakturerade kostnader	1 168	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	340 794	341 248
	3 225 127	3 043 299

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	6 001
	0	6 001

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-34 009	-44 806
El	-97 353	-188 830
Uppvärmning	-644 805	-511 780
Vatten	-241 251	-184 547
Renhållning	-84 018	-89 632
TV, bredband, iptelefoni	-29 548	-24 773
Obligatoriska besiktningar	-26 313	0
Serviceavtal	-4 856	-4 941
Förvaltningskostnader	-324 778	-299 937
Försäkringar	-39 391	-36 250
Fastighetsskatt	-114 465	-111 976
Övriga driftskostnader	-2 756	-13 554
	-1 643 541	-1 511 027

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-132 826
Underhåll huskropp utvändigt	-58 125	0
	-58 125	-132 826
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 250	-11 580
Övriga förvaltningskostnader	-206 660	-190 066
Kostnader överlåtelse och panter	-15 921	-14 931
Föreningsverksamhet	-2 028	-226
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 940	-6 332
Konsulter	-22 765	0
Medlemsavgifter HSB	-32 680	-29 920
Stämma och styrelse	-6 579	-11 263
Kundförluster m m	-11 763	0
	-322 585	-264 318
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-42 000	-20 800
Löner extra ersättningar	-3 250	-3 325
Vicevärdsarvode	0	-30 634
Övriga arvoden	-4 000	-7 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-12 999	-11 178
	-66 249	-76 937
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-386 291	-449 778
	-386 291	-449 778
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	0	-570
	0	-570

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2085

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-9 181 202

-8 731 424

Årets avskrivningar byggnader

-386 291

-449 778

Ingående avskrivningar markanläggningar

-113 472

-113 472

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 680 965

-9 294 674

Utgående redovisat värde

15 563 502

15 949 793

Redovisade värden byggnader

15 113 502

15 499 793

Redovisade värden mark

450 000

450 000

Fastighetsbeteckning: Stenbocken 13**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1966

33 000 000

8 800 000

41 800 000

41 800 000

Lokaler

1966

248 000

255 000

503 000

503 000

33 248 000

9 055 000

42 303 000

42 303 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

11 000 000

11 000 000

Summa ställda säkerheter

11 000 000

11 000 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

15 536

3 435

Övriga kortfristiga fordringar

0

16 000

15 536

19 435

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	10 089	9 124
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 466	38 295
	48 555	47 419

Not 14 BANK

Sölvesborg-Mjällby Sparbank	40 069	40 006
	40 069	40 006

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,89%	2025-10-30	4 488 000	128 000
Stadshypotek AB		4,50%	2025-12-01	2 700 000	75 000
				7 188 000	203 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 7 188 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 188 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,70%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 812 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 173 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	61 315	61 315
	61 315	61 315

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 952	10 937
	11 952	10 937

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	3 250	35 125
Upplupna sociala avgifter	1 021	9 339
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	155 366	153 123
Upplupna räntekostnader	3 329	13 829
Upplupen revision	13 330	11 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	261 104	247 725
	437 400	470 471

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
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.....
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flinkenberg i Sölvesborg för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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. Revisorenas 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 uppger, 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. Risker 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 Brf Flinkenberg i Sölvesborg för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Sölvesborg

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Ruuska
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-15 kl. 09:03:27



KARIN BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:40:39



CLAES-GÖRAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:05:22



JONAS FYKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:09:38



INGELA FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:02:25



CHARLOTT JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:36:38



ROBIN RUUSKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:28:21



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 12:45:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-16 kl. 08:30:00



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 12:45:27



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 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.