



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### 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 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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	169
38	p-platser	0
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 797
<b>Totalt 108 objekt</b>		<b>4 966</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 13 st 1 rok, 13 st 2 rok, 35 st 3 rok, 6 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Bergman	Ordförande	2023-01-01	
Karin Bengtsson	Ledamot	2023-01-01	
Nikolaos Papagiannis	Ledamot	2023-11-05	
Lisbeth Arvidsson	Ledamot	2023-01-01	2023-01-18
Ingela Franzén	Ledamot	2023-11-05	
Barbara Püschl	Ledamot	2023-01-18	2023-11-05
Claes-Göran Olsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Charlott Johnsson	Ledamot	2023-01-01	
Jonas Fykman	Ledamot	2023-01-01	
Viktor Salviander	Ledamot	2023-01-17	2023-01-18
Robin Ruuska	Ledamot	2023-01-01	2023-01-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl-Erik Kallenberg och Barbara Püschl.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas Karin Bengtsson och Hans Bergman.

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

Valberedning har varit: Lisbeth Arvidsson och Evangelia Amanatiadou, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 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	Ändamål
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
2020-21	* 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

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

Föreningen följer underhållsplanen för kommande underhåll framöver.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	226	220	164	196	184
Skuldsättning, kr/kvm	1 488	1 529	2 159	2 215	622
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 541	1 583	2 235	2 293	644
Räntekänslighet, %	3	3	4	5	1
Energikostnad, kr/kvm	178	157	140	122	127
Årsavgifter, kr/kvm	531	514	511	505	499
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	83	88	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	614	598	558	517	510
Nettoomsättning, tkr	3 043	2 628	2 602	2 568	2 530
Resultat efter finansiella poster, tkr	541	632	489	576	452
Soliditet, %	55	53	43	41	67

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	3 833 852	0	208 174	4 042 026
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 465 752</b>	<b>0</b>	<b>208 174</b>	<b>4 673 926</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 180 472	631 788	-208 174	4 604 086
Årets resultat, kr	631 788	-631 788	541 451	541 451
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 812 260</b>	<b>0</b>	<b>333 277</b>	<b>5 145 537</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 278 012</b>	<b>0</b>	<b>541 451</b>	<b>9 819 463</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 341 000 kr samt ianspråktagande skett med 132 826 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	4 812 260
Årets resultat, kr	541 451
Reservation till underhållsfond, kr	-341 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	132 826
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 145 537</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 145 537</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 043 299	2 968 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 001	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 049 300</b>	<b>2 968 135</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 511 027	-1 375 785
Underhåll enligt plan	Not 5	-132 826	-12 540
Övriga externa kostnader	Not 6	-264 318	-245 191
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-76 937	-156 666
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-449 778	-450 376
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 434 885</b>	<b>-2 240 557</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>614 414</b>	<b>727 578</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		142	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 536	-95 798
Övriga finansiella poster	Not 9	-570	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-72 964</b>	<b>-95 790</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>541 451</b>	<b>631 788</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 949 793	16 399 571
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 949 793</u>	<u>16 399 571</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>15 950 293</u>	<u>16 400 071</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 865 210	1 075 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	19 435	3 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	47 419	38 797
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 932 063</u>	<u>1 117 448</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	40 006	32 333
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>40 006</u>	<u>32 333</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 972 069</u>	<u>1 149 780</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>17 922 362</u>	<u>17 549 852</u>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	575 700	575 700	
Upplåtelseavgifter	56 200	56 200	
Fond för yttre underhåll	4 042 026	3 833 852	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 673 926	4 465 752	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 604 086	4 180 472	
Årets resultat	541 451	631 788	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 145 537	4 812 261	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 819 463</b>	<b>9 278 012</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 188 000	4 616 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		7 188 000	4 616 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		203 000	2 978 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	61 315	61 315
Leverantörsskulder		169 176	22 410
Aktuell skatteskuld	Not 18	10 937	8 013
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	3 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	470 471	582 740
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		914 899	3 655 839
<b>Summa skulder</b>	<b>8 102 899</b>	<b>8 271 839</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 922 362</b>	<b>17 549 852</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	614 414	727 578
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	449 778	450 376
	<u>1 064 193</u>	<u>1 177 954</u>
Erhållen ränta	142	8
Erlagd ränta	-64 078	-95 798
Övriga poster	-570	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>999 687</u>	<u>1 082 164</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 719	2 761
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	25 602	63 110
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 000 569</u>	<u>1 148 035</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-42 281
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-42 281</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-203 000	-3 128 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-203 000</u>	<u>-3 128 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>797 569</b>	<b>-2 022 246</b>
Likvida medel vid årets början	1 107 646	3 129 892
Likvida medel vid årets slut	<u>1 905 216</u>	<u>1 107 646</u>
	<b>797 569</b>	<b>-2 022 246</b>

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.

---

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	2 549 355	2 464 381
Hysesintäkt lokaler	66 984	65 676
Hysesintäkt garage och bilplatser	60 490	60 530
Hysesintäkt övrigt	12 600	12 000
Övriga intäkter i verksamheten	3 600	3 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 022	20 988
Övriga primära intäkter och ersättningar	341 248	340 960
	<u>3 043 299</u>	<u>2 968 135</u>
*I årsavgifter ingår el, vatten, värme, TV/bredband.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	6 001	0
	<u>6 001</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-44 806	-98 962
El	-188 830	-126 729
Uppvärmning	-511 780	-507 235
Vatten	-184 547	-147 178
Renhållning	-89 632	-61 150
TV, bredband, iptelefoni	-24 773	-27 108
Serviceavtal	-4 941	-9 375
Hissar serviceavtal & besiktning	0	-3 410
Förvaltningskostnader	-299 937	-244 749
Försäkringar	-36 250	-35 194
Fastighetskatt	-111 976	-108 322
Övriga driftskostnader	-13 554	-6 372
	<u>-1 511 027</u>	<u>-1 375 785</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-132 826	0
Underhåll övrigt	0	-12 540
	<u>-132 826</u>	<u>-12 540</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-11 580	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-190 066	-178 108
Kostnader överlåtelse och pant	-14 931	-16 842
Föreningsverksamhet	-226	-1 344
Kontorsutrustning och -material	-6 332	-200
Förbrukningsinventarier	0	-200
Medlemsavgifter HSB	-29 920	-27 496
Stämma och styrelse	-11 263	-9 877
	<u>-264 318</u>	<u>-245 191</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-20 800	-33 600
Löner för anställda	-3 325	-23 800
Vicevärdarvode	-30 634	-60 000
Övriga arvoden	-7 000	-15 400
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-11 178	-19 866
	<u>-76 937</u>	<u>-156 666</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-449 778	-450 376
	<u>-449 778</u>	<u>-450 376</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter	-570	0
	<u>-570</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2085

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 680 995	16 055 046
Årets investering byggnader	0	8 625 949
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	-8 731 424	-8 281 048
Årets avskrivningar byggnader	-449 778	-450 376
Ingående avskrivningar markanläggningar	-113 472	-113 472
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 294 674	-8 844 896

Utgående redovisat värde	15 949 793	16 399 571
--------------------------	------------	------------

Redovisade värden byggnader	15 499 793	15 949 571
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	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
Summa ställda säkerheter	11 000 000	11 000 000

## Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	8 583 668
Årets Investering	0	42 281
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-8 625 949
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

## Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

## Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 435	3 337
Övriga kortfristiga fordringar	16 000	0
	19 435	3 337

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>			
Förutbetald försäkring	9 124	8 877	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 295	29 920	
	<u>47 419</u>	<u>38 797</u>	
<b>Not 15 BANK</b>			
Sölvesborg-Mjällby Sparbank	40 006	32 333	
	<u>40 006</u>	<u>32 333</u>	
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		Nästa års amortering	
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>
Stadshypotek AB	0,89%	2025-10-30	4 616 000
Stadshypotek AB	4,45%	2025-12-01	2 775 000
			<u>7 391 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 188 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			203 000
Lån som ska konverteras inom ett år			0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			<u>203 000</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,67%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			812 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			6 376 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år			0
Finns det Swap-avtal i föreningen?			Nej
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>			
Ingående värde	61 315	114 858	
Uttag	0	-53 544	
	<u>61 315</u>	<u>61 315</u>	
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>			
Årets beräknade skatteskuld	10 937	8 013	
	<u>10 937</u>	<u>8 013</u>	
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Personalens källskatt	0	2 160	
Arbetsgivaravgifter	0	1 201	
	<u>0</u>	<u>3 361</u>	

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	35 125	0
Upplupna sociala avgifter	9 339	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	153 123	198 611
Upplupna räntekostnader	13 829	5 371
Upplupen revision	11 330	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	247 725	244 786
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	122 972
	<u>470 471</u>	<u>582 740</u>

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Charlott Johnsson

.....  
Claes-Göran Olsson

.....  
Hans Bergman

.....  
Ingela Franzén

.....  
Jonas Fykman

.....  
Karin Bengtsson

.....  
Nikolaos Papagiannis

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 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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 Brf Flinkenberg i Sölvesborg för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Flinkenberg i Sölvesborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS BERGMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 08:04:02



**KARIN BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 16:21:04



**CLAES-GÖRAN OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:44:21



**NIKOLAOS PAPAGIANNIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 17:39:33



**JONAS FYKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 19:22:58



**INGELA FRANZÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 19:28:40



**CHARLOTT JOHNSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 20:49:38



**ROBIN RUUSKA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 12:40:31



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 17:24:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-29 kl. 12:42:45



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 17:24:45



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.