



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Flinkenberg

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Flinkenberg i Sölvesborg  
Org nr 736200-0692

# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Bostadsrättsförening Flinkenberg i Sölvesborg

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Sölvesborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1966 på fastigheten Stenbocken 13 i Sölvesborgs kommun som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Danagatan 8 A - D, Per Olsгатan 4 A - C och Norregatan 3, Sölvesborg.

##### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 februari 2020.

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var totalt 25 röstberättigade (13 närvarande vid stämman samt 12 poströster) *ll*



## Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Lisbeth Arvidsson, ordförande  
Karin Bengtsson, vice ordförande  
Leif Ramberg, sekreterare  
Karl-Erik Kallenberg  
Sven-Erik Wahlgren  
Jonas Fykman  
Katarina Andersson, utsedd av HSB Sydost

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

*Ordinarie ledamöter:* Lisbeth Arvidsson, ordförande  
Karin Bengtsson, vice ordförande  
Robin Ruuska, sekreterare  
Karl-Erik Kallenberg  
Jonas Fykman  
Charlotte Johnsson  
Katarina Andersson, utsedd av HSB Sydost t o m september  
Viktor Salviander, utsedd av HSB Sydost fr o m oktober

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lisbeth Arvidsson, Karl-Erik Kallenberg och Charlotte Johnsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Lisbeth Arvidsson, Karl-Erik Kallenberg och Robin Ruuska, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen gemensamt.

## Revisorer

Revisorer har varit Leif Stexå med Torgny Olsson som suppleant vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

## Fullmäktige

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

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Robin Ruuska med Lena Jacobsson som ersättare.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Per-Åke Jämsegård (ordförande) t o m den 20 augusti 2020 samt Hans Bergman och Ingela Franzen.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost samt trappstädningen av Dama städ.

Under året har Karl-Erik Kallenberg varit vicevärd. 



## Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt åtta trapphus. Fastighetens areal är 5 195 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	14	
2 rum	13	
3 rum	35	
4 rum	<u>6</u>	
Bostäder bostadsrätt	68	4 797
Lokaler hyresrätt	2	169
Förråd	5	45
Carportar	19	
Bilplatser	22	
Besöksparkeringar	1	

## Gemensamma utrymmen

Föreningen har ett styrelserum gemensamt samt två tvättstugor.

## Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

## Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk frånluft gemensamt som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

## Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1993	Fasader isolerades och teglades
1993	Balkongräcken utbyttes
2007	Montering av postboxar och molok för hushållssopor
2007	Trädplantering
2011	Nya tvättmaskiner
2011	Relining avloppsstammar
2014	Byte vattenledningar
2014	Byte tak- och köksfläktar
2014	Byte portlås
2014	Påbörjat målning trapphus
2015	Slutfört målning trapphus
2015	Fönsterbyte
2016	Målning carport
2016	Åtgärder efter vattenskador
2018	Energideklaration
2019	Dörrbyte: nya säkerhetsdörrar har satts in till samtliga lägenheter
2019	Nya lås till samtliga dörrar i fastigheten har satts in i samband med dörrbyte
2020-21	Nybyggnation med inglasning av balkonger till fastighetens enrumslägenheter samt tillbyggnad med inglasning av befintliga balkonger till övriga lägenheter <i>K</i>



## Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Vatten i m <sup>3</sup>	4 060	4 140	4 201	4 635	4 710
Kubikmeter per lägenhet	60	61	62	68	69
Elförbrukning i kWh	30 576	30 690	32 029	33 560	33 485
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	414,9	510,7	534,7	554,9	555,3
Värmekostnad kr/m <sup>2</sup>	83,88	88,70	92,87	96,38	96,44
Bostads- och lokalytan är 4 966 m <sup>2</sup>					

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Nybyggnation med inglasning av balkonger till fastighetens enrumslägenheter samt tillbyggnad med inglasning av befintliga balkonger till övriga lägenheter.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 26 augusti 2020 av Karl-Erik Kallenberg och Lisbeth Arvidsson.

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1 % den 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften den 1 januari 2021 med 1 %.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 510 kr/kvm inkl. värme och vatten.

## Medlemsinformation

Av föreningens 68 bostadsrätter har under året 6 (3) lägenheter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 79 (78). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *h*



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 568	2 530	2 529	2 537	2 529
Resultat efter finansiella poster (tkr)	576	452	616	682	490
Balansomslutning (tkr)	19 738	11 316	10 975	10 494	9 986
Eget kapital (tkr)	8 157	7 581	7 129	6 513	5 831
Underskottsavdrag	389	389	389	389	389
Taxeringsvärde (tkr)	37 785	37 785	32 722	32 722	32 722
-varav byggnad (tkr)	29 284	29 284	24 882	24 882	24 882
Soliditet (%)	41,3	67,0	65,0	62,1	58,4
Likviditet (%)**	183	63	385	280	169
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	505	500	495	495	495
Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	373	318	439	439	439
Total låneskuld (tkr)	11 000	3 090	3 210	3 330	3 450
Låneskuld (kr/kvm*)	2 293	644	669	694	719
Underhållsfond (tkr)	3 545	3 466	3 460	3 358	3 243
Avskrivning (kr/kvm*)	68	68	56	57	57
Räntekänslighet (%)	4,5	1,3	1,4	1,4	1,5
Räntekostnader (kr/kvm*)	13	12	12	13	15

\*=Bostadsrättsyta

\*\*= Låg likviditet 2019 berodde på att alla förenings lån förföll inom 12 månader och betraktades därför som kortfristig skuld, finansieringen var däremot av långsiktig karaktär.

### Definitioner av nyckeltalen:

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100.

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Räntekänslighet* = 1 %-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 176 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 97 000 kr. *l*

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	575 700	56 200	3 466 010	3 030 686	452 331
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	452 331	- 452 331
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			149 000	- 149 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 69 619	69 619	
Årets resultat					575 949
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>575 700</b>	<b>56 200</b>	<b>3 545 392</b>	<b>3 403 636</b>	<b>575 949</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	3 483 017,39
Årets resultat	575 949,25
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 149 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	69 618,50
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 979 585,14</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 979 585,14
-------------------------	--------------

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**RESULTATRÄKNING**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 568 270	2 530 394
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 568 270</b>	<b>2 530 394</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 136 317	-1 140 263
Övriga externa kostnader	Not 4	-246 034	-271 949
Underhåll enligt plan	Not 5	-69 619	-135 756
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-155 071	-154 283
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-327 148	-327 148
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 934 188</b>	<b>-2 029 399</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>634 082</b>	<b>500 995</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 293	7 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 076	-55 552
Övriga finansiella poster	Not 8	-350	-200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58 133</b>	<b>-48 664</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>575 949</b>	<b>452 331</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	575 949	452 331
Reservering till fond för yttre underhåll	-149 000	-142 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	69 619	135 756
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>496 568</b>	<b>446 087</b>

*Handwritten signature and initials*



**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	8 551 146	8 878 294
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	4 267 477	85 958
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 818 624</b>	<b>8 964 252</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andel HSB Sydost		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****12 819 124**      **8 964 752****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		8	0
Kundfordringar		0	1 200
Avräkningskonto HSB		6 875 817	814 337
Övriga kortfristiga fordringar		3 639	5 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	17 332	13 597
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 896 795</b>	<b>834 896</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 500 000</b>

Sölvesborg-Mjällby Sparbank

<b>Summa kassa och bank</b>		<b>21 850</b>	<b>15 989</b>
-----------------------------	--	---------------	---------------

**Summa omsättningstillgångar****6 918 645**      **2 350 885****Summa tillgångar****19 737 768**      **11 315 637** *KL**KL by JT sk*

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	575 700	575 700
Upplåtelseavgifter	56 200	56 200
Fond för yttre underhåll	3 545 392	3 466 010
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 177 292</b>	<b>4 097 910</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 403 636	3 030 686
Årets resultat	575 949	452 331
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 979 585</b>	<b>3 483 017</b>

**Summa eget kapital****8 156 877**      **7 580 928****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 797 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 797 000</b>	<b>0</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		3 203 000	3 090 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	116 944	165 656
Leverantörsskulder		76 871	65 818
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 204	8 519
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 020	1 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	376 852	402 908
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 783 891</b>	<b>3 734 710</b>

**Summa skulder****11 580 891**      **3 734 710****Summa eget kapital och skulder****19 737 768**      **11 315 637**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,04 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 389 344 kr (389 344 kr) *A*



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 424 396	2 394 471
	Hysesintäkt lokaler	63 120	53 780
	Hysesintäkt garage och bilplatser	57 000	57 280
	Hysesintäkt övrigt	10 800	10 143
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	5 712
	Övriga intäkter i verksamheten	3 600	2 100
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 554	5 106
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 800	1 802
		<b>2 568 270</b>	<b>2 530 394</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-83 605	-59 062
	El	-60 720	-68 653
	Uppvärmning	-416 567	-440 511
	Vatten	-130 609	-123 811
	Renhållning	-56 413	-43 915
	TV, bredband, iptelefoni	-29 581	-29 539
	Obligatoriska besiktningar	-9 438	0
	Serviceavtal	-11 932	-9 557
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-189 066	-200 524
	Försäkringar	-27 248	-32 020
	Fastighetsskatt	-103 022	-99 486
	Övriga driftskostnader	-18 116	-33 185
		<b>-1 136 317</b>	<b>-1 140 263</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 588	-9 412
	Förvaltningskostnader	-177 571	-174 048
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 549	-6 719
	Föreningsverksamhet	-2 180	-400
	Kontorsutrustning och -material	-2 145	-298
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 605
	Konsulter	-11 156	-32 812
	Förbrukningsinventarier	-2 798	0
	Medlemsavgifter HSB	-26 981	-26 487
	Stämma och styrelse	-6 066	-20 168
		<b>-246 034</b>	<b>-271 949</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	0	-49 256
	Underhåll tvättstuga	-11 188	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-25 500	0
	Underhåll installationer	-32 931	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-86 500
		<b>-69 619</b>	<b>-135 756</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-61 499	-49 500
Löner för anställda och förtroendevalda	-14 800	-27 600
Vicevärdsarvode	-54 000	-51 500
Övriga arvoden	-2 400	-2 400
Övriga personalkostnader	-299	-3 342
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-16 143	-15 941
Utbildning	-1 930	0
	<u>-155 071</u>	<u>-154 283</u>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	-327 148	-327 148
	<u>-327 148</u>	<u>-327 148</u>

**Not 8 Övriga finansiella poster**

Bankavgifter	-350	-200
	<u>-350</u>	<u>-200</u>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

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

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 055 046	14 896 271
Årets investering byggnader	0	1 158 775
Ingående anskaffningsvärde mark	450 000	450 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	113 472	113 472
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 618 518</b>	<b>16 618 518</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-7 626 752	-7 299 604
Årets avskrivningar byggnader	-327 148	-327 148
Ingående avskrivningar markanläggningar	-113 472	-113 472
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 067 372</b>	<b>-7 740 224</b>

**Utgående bokfört värde**

<b>8 551 146</b>	<b>8 878 294</b>
------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	8 101 146	8 428 294
Bokförda värden mark	450 000	450 000

**Fastighetsbeteckning: Stenbocken 13**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	29 000 000	8 200 000	37 200 000	37 200 000
Lokaler	1966	284 000	301 000	585 000	585 000
		<b>29 284 000</b>	<b>8 501 000</b>	<b>37 785 000</b>	<b>37 785 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	13 703	13 703
Utgående anskaffningsvärden	13 703	13 703
Ingående avskrivningar	-13 703	-13 703
Utgående avskrivningar	-13 703	-13 703
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	85 958	18 650
Årets Investering	4 181 519	67 308
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>4 267 477</b>	<b>85 958</b>

Pågående nyanläggningar avser tillbyggnad och inglasning av befintliga balkoner samt nya balkonger till de lägenheter som tidigare inte haft balkong. Nyttjande perioden är beräknad till 40 år.  
Planeras vara klart våren 2021, till en kostnad av 6 800 000 kronor.

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	8 435	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 896	0
Upplupna ränteintäkter	0	563
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 001	13 034
	<b>17 332</b>	<b>13 597</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Placering HSB 3 mån	0	1 500 000
	<u>0</u>	<u>1 500 000</u>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,89%	2025-10-30	5 000 000	128 000
Stadshypotek AB	2021-02-26	0,65%	2021-02-26	3 000 000 *	75 000
Stadshypotek AB	2023-12-01	0,78%	2023-12-01	3 000 000	75 000
				<b>11 000 000</b>	<b>278 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>7 797 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,79%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 112 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 610 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
varav i eget förvar	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	165 656	170 673
Uttag	<u>-48 712</u>	<u>-5 017</u>
	<b>116 944</b>	<b>165 656</b>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	6 090	8 395
Slutskatteskuld föregående år	<u>114</u>	<u>124</u>
	<b>6 204</b>	<b>8 519</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	2 430	1 350
Arbetsgivaravgifter	<u>1 590</u>	<u>459</u>
	<b>4 020</b>	<b>1 809</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



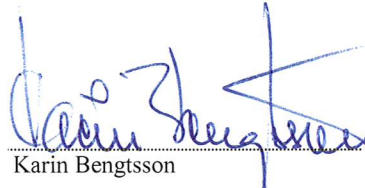
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	4 600	13 000
Upplupna sociala avgifter	1 445	1 327
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	110 358	163 069
Upplupna räntekostnader	11 102	300
Upplupen revision	9 500	9 412
Förutbetalda årsavgifter och hyror	224 773	214 984
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 074	815
	<b>376 852</b>	<b>402 908</b>

Sölvesborg 18/5 2021

  
Charlott Johansson

  
Jonas Fykman

  
Karin Bengtsson

  
Karl Erik Kallenberg

  
Lisbeth Arvidsson

  
Robin Ruuska

  
Viktor Salviander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-28

  
Leif Stexå

Revisor vald av föreningsstämman

  
Afrodita Cristea

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.
- 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.
- 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.
- 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 den 28/05 2021

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Stexå  
Av föreningen vald revisor