



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Flaggskeppet i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Flaggskippet i Halmstad

Org. Nr. 769620-5744

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter Bojen 1 i Halmstad, som föreningen innehar med äganderätt, bebyggdes under åren 2010–2011 med inflyttning under januari och februari 2012.

På fastigheterna finns uppfört 3 huskroppar med 79 st bostadsrättslägenheter och 1 lokal med adresserna Klyvaregatan 1–3 och Södra vägen 31–39.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	5 st	1 rok	225 m ²
	16 st	2 rok	1 004 m ²
	45 st	3 rok	4 412 m ²
	13 st	4 rok	1 580 m ²
	79 st		7 221 m ²
Lokaler	1 st		87 m ²
Garage	48 st		1 008 m ²
Totalt	128 st		8 316 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplans som uppdateras årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-11-08.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av golv S:a vägen 35 utförd efter läckage fettavskiljare.
- Merparten av grönytor på gården mellan A- o B-huset har ersatts med dekorsten för att ge ett bättre intryck och mindre behov av skötsel. Arbetet har dels utförts av föreningens medlemmar 2023-04-23, samt därefter färdigställt av föreningens anlitade trädgårdsmästare Henry Cederholm.
- Två mindre fasadskador på A-huset har åtgärdats via NCC:s underentreprenör och betalats av föreningen eftersom fastigheternas fasader ej längre är ett garantiärende.
- UWS har dedikerats för insamling av mat-/bioavfall den 2023-11-27. Detta utifrån att ny lag-/avfallsförordning börjar gälla från 2024-01-01.

- Läckage av vatten i garaget har åtgärdats via injektering 2023-11-16.
- Byte av lysrörsarmatur till LED-armaturer i garaget
- Problem med entrédörrar i samtliga tre fastigheter, som inte stänger/låser när dörrarna gått igen, har via Part Fastighetsförvaltning åtgärdats vid flertalet tillfällen under 2023. Problemet uppträder på olika sätt men med samman verkan och resultat och är svårt att få bukt med.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Installation av elbilsaddning som tjänst via HEM till samtliga p-platser i garaget. Har tecknats enligt koncept/system ChargeNode och har påbörjats under november 2023 och avslutas under januari 2024.
- Utökning av vändplatsen S:a vägen planeras för att HEM:s avfallsbilar ska slippa behöva backa, vilket är viktigt både av säkerhets- och arbetsmiljömässiga skäl.
- Möjligheterna att etablera en FNI-station för återvinning av utsorterat restavfall inom ramen för föreningens tomt ska undersökas. Detta Pga. ny lagstadgad avfallsförordning som träder i kraft 2027-01-01. Utsortering gäller pappersförpackningar, plast, metall och glas på föreningens tomt (FNI = Fastighetsnära insamling).
- Läckageskador i samtliga trapphus/glasparti våning 1, S:a vägen, 31, 33, 35, 37 samt på Klyvaregatan 1 och 3 ska åtgärdas när källan till problemet konstaterats.

I budgeten för 2024 har avsatts 300 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Ingen höjning gjordes på årsavgifterna 2023. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 beslutades det att årsavgiften höjs med 4% fr o m 2024-01-01. Styrelsen beslutade även höja avgiften för samtliga P-platser i garaget från 600 till 700 kr/plats fr o m 2024-01-01, samt med ytterligare 100 kr/månad för de som aktiverar sina laddbilsuttag för hybrid-/elbilar när ChargeNodes laddsystem färdiginstallerats i garaget i början av 2024. Utöver detta tillkommer avgift för informationsöverföring.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd på 85 120 kr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 229 174 kr, under året har 939 000 kr amorterats.

Årets förlust beror främst på höga avskrivningskostnader i kombination med höga räntekostnader. Föreningen har ett normalt sparande och normal skuldsättning samt låg energikostnad per kvm. Kassaflödet är även fortsatt positivt och föreningens ekonomi anses stabil. De underhåll som utförs täcks av underhållsfonden och en möjlig åtgärd för att ytterligare förbättra föreningens ekonomi är fortsatt successiv höjning av årsavgifterna för att kunna tackla framtida ökade kostnader kopplat till omvärldsekonomin.

Övrigt

Energideklaration och energikartläggning utfördes av HSB 2023-02-09

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Förvaltartjänst har tecknats via HSB med start 2024-02-01
- Tekniskt Förvaltningsavtal har tecknats via HSB med start 2024-02-29. Avtalet ersätter tidigare avtal med Part Fastighetsförvaltning, som löper ut 2024-02-28.
- Avtal gällande städning av entréer har tecknats via AB Rent Hus Sverige med start den 1 mars 2024. Initialt gäller det provstädning under två månader.
- Fastighetsförsäkring via Söderberg & Partner är tecknad med Länsförsäkringar.
- Nytt avtal gällande Bredband/internet o TV, hastighet 500/500, har ingåtts med Telia 2023-04-26.
- Energitjänsteavtal (ET) med HEM med avseende på fjärrvärmecentralen.
- Förvaltda Elfond gällande föreningens fastighetsel är tecknad med HEM 2024-01-01 och gäller t.o.m 2026-12-31, därefter ett kalenderår i taget om det ej sägs upp.
- Underhåll/service garageport, Assa Abloy.
- Underhåll/service hissar, Kone Hissa samt besiktning via Dekra.

- Kontroll/service rökgasventilation trapphus D+H Sverige AB.
- Hyresavtal med restaurang Söderfamiljen.
- Tilläggsavtal till tidigare hyresavtal med rest. Söderfamiljen gällande ny AC-anläggning med förhöjd hyra under fem år.
- Nyttjanderätt-avtal BRF-Hemsida i HSB.se.
- Tilläggsavtal HSB ek. förvaltning gällande digital köhantering garageplatser.
- Kontroll av brand- och skyddsutrustning, Presto Brandsäkerhet AB.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog ca 60 medlemmar varav 44 röstberättigade och 7 av dessa röster utgjordes av ombudsröster via fullmakt.

Föreningen hade vid årets början 121 medlemmar och vid årets slut uppgick antalet till 123 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett (föreg. år 4 överlåtelser).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Per-Anders Bengtsson	ordförande
Klaus Heinsvig	vice ordförande
Anna-Kajsa Lindmark	sekreterare
Robert Tonic	ledamot
Tomas Wallentin	ledamot
Ove Johansson	ledamot, utsedd av HSB Göta
Linus Jonsson	suppleant
Eva-Britt Bramstedt-Svensson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Per-Anders Bengtsson, ledamöterna Anna-Kajsa Lindmark och Tomas Wallentin samt suppleanten Linus Jonsson.

Styrelsen har under året hållit totalt 13 sammanträden fördelat på 10 ordinarie styrelsemöten, två extra styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsemöte.

Omfattande frågor som behandlas/behandlats av styrelsen har varit:

- Upphandling av ny/nya fastighetsförvaltare.
- Lagkravet gällande fastighetsnära insamling (FNI) som är pågående och inte lättlost av många olika skäl. Steg 1 dock löst i nov. 2023 gällande insamling av mat-/bioavfall.
- Utökning av vändplatsen pga. att HEM inte ska behöva backa längs S:a vägen med renhållningsbilarna när de tömmer Söderfamiljens olika kärl med restavfall.
- Elbilsaddning i garaget (installeras jan/feb 2024).
- Byte av belysningsarmatur i garaget installerat dec 2023

Firman tecknas av Per-Anders Bengtsson, Klaus Heinsvig, Anna-Kajsa Lindmark och Robert Tonic, två i förening.

Revisor har varit Ulf Ängmo med Elisabeth Schönbeck som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen deltog ej på HSB Götas stämma.

Valberedning har varit Tony Brandt, sammankallande, och Olle Wibber.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 164	4 995	4 980	4 981	4 976
Res. efter finansiella poster, tkr	-598	-985	-554	-336	-513
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	581	580	580	580	580
Skuldsättning kr/kvm	4958				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5710	5840	5985	6325	6585
Sparande per kvm	251				
Räntekänslighet, %	9,8				
Energikostnad per kvm	109				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	81				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där t ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	129 978 000	53 796 000	2 814 205	-9 332 842	-1 007 296
Avsättning till underhållsfond -23			300 000	-300 000	
Ianspråktagande underhållsfond -23			-124 246	124 246	
Överföring till balanserat resultat				-1 007 296	1 007 296
Årets resultat					-597 965
Belopp vid årets slut	129 978 000	53 796 000	2 989 959	-10 515 892	-597 965

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-10 515 892
Årets resultat	<u>-597 965</u>
	-11 113 857

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-11 113 857
---------------------	-------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 164 368	4 995 223
Summa rörelsens intäkter		5 164 368	4 995 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 336 270	-2 461 552
Periodiskt underhåll	Not 3	-124 246	-342 837
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 700	-39 575
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-93 857	-98 288
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 557 594	-2 552 760
Övriga rörelsekostnader		-57 998	0
Summa rörelsens kostnader		-5 210 665	-5 495 012
Rörelseresultat		-46 297	-499 789
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 135	7 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 803	-515 204
Summa finansiella poster		-551 668	-507 508
Resultat efter finansiella poster		-597 965	-1 007 296
Årets resultat		-597 965	-1 007 296
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-597 965	-1 007 296
Reservering till fond för yttre underhåll		-300 000	-353 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		124 246	342 837
Resultat efter fondförändring		-773 719	-1 017 460

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11 Not 7	164 265 992	166 786 850
Mark		48 851 000	48 851 000
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
		213 116 992	215 637 850
Summa anläggningstillgångar		213 116 992	215 637 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-1 200	-1 200
Avräkningskonto HSB Göta		2 425 200	2 826 619
Övriga fordringar	Not 8	81 448	11 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	118 437	105 929
		2 623 886	2 942 730
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 300 000	1 000 000
Kassa och bank			
SEB enkla sparkontot		55	0
		55	0
Summa omsättningstillgångar		4 923 940	3 942 730
Summa tillgångar		218 040 932	219 580 580



Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	129 978 000	129 978 000
Upplåtelseavgifter	53 796 000	53 796 000
Fond för yttre underhåll	2 989 959	2 814 205
	<u>186 763 959</u>	<u>186 588 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-10 515 892	-9 332 842
Årets resultat	-597 965	-1 007 296
	<u>-11 113 857</u>	<u>-10 340 138</u>
Summa eget kapital	<u>175 650 102</u>	<u>176 248 067</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 36 289 836	36 176 836
	<u>36 289 836</u>	<u>36 176 836</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 4 939 338	5 991 338
Leverantörsskulder	298 075	339 011
Skatteskulder	81 386	74 887
Övriga skulder	Not 12 29 543	32 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 752 653	717 810
	<u>6 100 995</u>	<u>7 155 678</u>
Summa skulder	<u>42 390 831</u>	<u>43 332 514</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>218 040 932</u>	<u>219 580 580</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-597 965	-1 007 296
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	57 998	0
Avskrivningar	2 557 594	2 552 760
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 017 627	1 545 464
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-82 574	-14 256
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 683	208 349
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 932 370	1 739 556
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-94 734	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-94 734	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-939 000	-1 052 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-939 000	-1 052 000
Årets kassaflöde	898 636	687 556
Likvida medel vid årets början *)	3 826 619	3 139 063
Likvida medel vid årets slut *)	4 725 255	3 826 619

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,3
Ombyggnader	6,7

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Ingen fastighetsavgift utgår på bostadsdelen
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Eventualförpliktelser En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	4 190 244
	Hyror	575 123
	Elintäkter	7 170
	Övriga intäkter	391 831
		5 164 368
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	338 543
	Reparationer	401 637
	El	222 687
	Uppvärmning	557 106
	Vatten	123 919
	Sophämtning	195 154
	Kabel-TV, internet	197 235
	Övriga avgifter	84 778
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 060
	Förvaltningsarvoden	129 749
	Övriga driftskostnader	45 400
		2 336 270
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	124 246
		124 246
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	11 500
	Medlemsavgifter	29 200
	Övrigt	0
		40 700
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	71 500
	Revisorsarvode	3 000
	Sociala kostnader	19 357
		93 857
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	Avskrivningar	
	Byggnader	2 557 594
		2 557 594

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut		2012			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader		190 647 690	190 647 690		
Årets investeringar		94 734	0		
Årets försäljning/ utrangering		-73 725	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		190 668 699	190 647 690		
Ingående ackumulerade avskrivningar		-23 860 840	-21 308 080		
Årets avskrivningar		-2 557 594	-2 552 760		
Årets försäljning/utrangering		15 727	0		
Utgående avskrivningar		-26 402 707	-23 860 840		
Utgående bokfört värde		164 265 992	166 786 850		
Taxeringsvärde för Bojen 1					
Byggnad - bostäder		126 000 000	126 000 000		
Byggnad - lokaler		3 850 000	3 850 000		
		129 850 000	129 850 000		
Mark - bostäder		32 000 000	32 000 000		
Mark - lokaler		156 000	156 000		
		32 156 000	32 156 000		
Taxeringsvärde totalt		162 006 000	162 006 000		
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto		81 448	11 382		
		81 448	11 382		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 437	105 929		
		118 437	105 929		
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
SEB Placeringskonto	2023-10-30	2024-04-29	6 månader	3,85%	1 900 000
SEB Placeringskonto	2023-10-30	2024-01-29	3 månader	3,80%	400 000
					2 300 000
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	297267	1,20%	2027-09-30	12 274 026	
Stadshypotek AB	380396	0,83%	2025-10-30	12 560 430	
Stadshypotek AB	456549	1,22%	2026-10-30	11 455 380	
Stadshypotek AB	565881	4,95%	2024-02-02	4 939 338	4 939 338
				41 229 174	4 939 338
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 289 836
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 969 174
Kortfristig del av långfristig skuld					4 939 338
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 052 000 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				55 334 000	55 334 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	1 350
Arbetsgivaravgifter	0	459
Mervärdesskatt	13 544	5 686
Övriga kortfristiga skulder	15 999	25 136
	29 543	32 632
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	59 725	39 117
Övriga upplupna kostnader	285 531	269 582
Förutbetalda hyror och avgifter	407 397	409 111
	752 653	717 810

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

..... Per-Anders Bengtsson	 Klaus Heinsvig	 Anna-Kajsa Lindmark
..... Robert Toncic	 Tomas Wallentin	 Ove Johansson

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

..... Ulf Ängemo Av föreningen vald revisor	 Magnus Emilsson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flaggskeppet i Halmstad, org.nr. 769620-5744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flaggskeppet i Halmstad 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. 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 Bostadsrättsförening Flaggskippet i Halmstad 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Ängemo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Flaggskeppet i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ANDERS BENGTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:51:08



TOMAS WALLENTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:21:14



ANNA-KAJSA LINDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:40:36



KLAUS HEINSVIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:25:01



OVE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 10:01:59



ROBERT TONCIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 10:07:30



ULF ÄNGEMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:25:35



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:47:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Flaggskeppet i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF ÄNGEMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:27:19



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:48:16



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 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 star något i årsredovisningen.