



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Fartyget i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Fartyget i Halmstad

Org. nr 749200-1594

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 fastighet Fartyget 2, som föreningen innehar med äganderätt, bebyggdes år 1949.

På fastigheten finns 1 st bostadshus med 4 uppgångar med adresserna:  
Hertig Knutsgatan 39A, B, C och D.

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	16 st	2 rok	919,0 m <sup>2</sup>
	12 st	3 rok	912,0 m <sup>2</sup>
	28 st		1831,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	3 st		264,0 m <sup>2</sup>
P-platser	20st		
Totalt	51 st		2095,0 m <sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Installerat nya tvättmaskiner
- Renoverat taket
- Lagat trappor in- och utvändigt
- Monterat en gallerdörr för att kunna låsa in material till skyddsrummet
- OVK-besiktning
- Förbättrat och reparerat ventilationssystemet
- Nytt miljöhus
- Bytt persienner i samtliga lägenheter
- Bytt undercentral för värme samt optimerat värmejusteringen på radiatorerna
- Energideklaration
- Bytt ut samtliga källarfönster

Föreningen har under året:

- Slutfört ombesiktning OVK
- Målat smidesräcken

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomförs kontinuerligt. Senaste besiktningen skedde 2023-05-02. Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. I budgeten för 2024 har 126 000 kr avsatts till framtida underhåll.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning källare
- Målning trapphus

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3% fr o m 2023-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4% fr o m 2024-01-01

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 871 870 kr. Under året har föreningen amorterat av ett lån på totalt 286 401 kr. Föreningen kommer under 2024 se över möjligheten att börja amortera på övriga lån.

Årets förlust beror delvis på högre reparationskostnader under året än vad som beräknats i budgeten samt ökade räntekostnader jämfört med tidigare år. Det negativa kassaflödet beror på den extraamortering som gjorts under året. Föreningen har ett normalt sparande och en låg skuldsättning per kvm och föreningen har totalt sett en stabil ekonomi. Föreningens balanserade resultat är fortsatt positivt, för att undvika framtida förluster kan en möjlig åtgärd vara en höjning av årsavgiften.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, fastighetsskötsel, Riksbyggen
- Fastighetsförsäkring, LF
- Internet och TV, Telenor
- El, värme och vatten, HEM
- Avfallshantering, HEM

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15, på stämman närvarade 13 medlemmar. Extrastämma hölls 2023-08-22 där stadgar för 2023 antogs, varvid 10 medlemmar närvarade. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-10-04.

Föreningen hade vid årets ingång 41 medlemmar och vid årets slut uppgick medlemsantalet till 41. 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. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Föreningen har under året erhållit elstöd på 9 635 kr.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Anna-Lena Svensson	ordförande
Emma Tang	sekreterare
Indir Kalabic	ledamot
Shauna Walter	ledamot
Eva-Lena Skoog	ledamot utsedd av HSB Göta
Karin Westergren	suppleant
Camilla Johansson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna-Lena Svensson, Shauna Walter och Emma Tang samt suppleanten Camilla Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna-Lena Svensson, Eva-Lena Skoog, Indir Kalabic och Shauna Walter, två i förening.

Revisor har varit Anette Petersson, vald av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Ingen valberedning har utsetts.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Anna-Lena Svensson.



**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1337	1 295	1 266	1 257	1 277
Res. efter finansiella poster, tkr	-44	66	104	209	246
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	687	667	654	654	654
Skuldsättning kr/kvm	1848				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2115				
Sparande per kvm	164				
Räntekänslighet, %	3,1				
Energikostnad per kvm	138				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94				

\*) 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	39 795	0	998 457	1 316 544	66 280
Överföring till balanserat resultat				66 280	-66 280
Avsättning underhåll 2023			97 000	-97 000	
Ianspråktagande yttre fond 2023			-183 985	183 985	
Årets resultat					-43 919
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>39 795</b>	<b>0</b>	<b>911 472</b>	<b>1 469 809</b>	<b>-43 919</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 469 809
Årets resultat	-43 919
	<u>1 425 890</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 425 890
---------------------	-----------

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 336 647	1 294 933
Summa rörelsens intäkter		1 336 647	1 294 933
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-813 807	-727 166
Periodiskt underhåll		-183 985	-145 664
Övriga externa kostnader	Not 3	-27 375	-24 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-49 647	-48 092
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-202 569	-221 933
Summa rörelsens kostnader		-1 277 383	-1 167 731
<b>Rörelseresultat</b>		<b>59 264</b>	<b>127 202</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 087	4 982
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 270	-65 905
Summa finansiella poster		-103 183	-60 923
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-43 919</b>	<b>66 280</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-43 919</b>	<b>66 280</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-43 919	66 280
Reservering till fond för yttre underhåll		-97 000	-115 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		183 985	145 664
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>43 066</b>	<b>96 944</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	5 612 505	5 795 585
Mark		43 000	43 000
Markanläggningar	Not 7	58 470	77 959
		<u>5 713 975</u>	<u>5 916 544</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 713 975</u>	<u>5 916 544</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 263	-50
Avräkningskonto HSB Göta		995 739	1 110 578
Övriga fordringar	Not 8	32 951	22 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	64 575	62 657
		<u>1 094 528</u>	<u>1 196 021</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		<u>1 094 528</u>	<u>1 196 021</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>6 808 503</b></u>	<u><b>7 112 565</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 795	39 795
Fond för yttre underhåll	911 471	998 457
	<u>951 266</u>	<u>1 038 252</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 469 809	1 316 544
Årets resultat	-43 919	66 280
	<u>1 425 890</u>	<u>1 382 824</u>
Summa eget kapital	<u>2 377 156</u>	<u>2 421 075</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>3 871 870</u>	<u>3 871 870</u>
	3 871 870	3 871 870
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 0	286 401
Leverantörsskulder	104 446	124 624
Skatteskulder	5 332	4 156
Fond för inre underhåll	237 869	211 118
Övriga skulder	Not 11 35 109	33 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>176 721</u>	<u>159 931</u>
	559 477	819 619
Summa skulder	<u>4 431 347</u>	<u>4 691 489</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>6 808 503</u></b>	<b><u>7 112 565</u></b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-43 919	66 280
Avskrivningar	202 569	221 933
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>158 650</u>	<u>288 213</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 346	-5 345
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 258	72 378
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>171 562</u>	<u>355 246</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-2 887 075
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-2 887 075</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-286 401	1 340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-286 401</u>	<u>1 340 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-114 839</b>	<b>-1 191 829</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>1 110 578</b>	<b>2 302 407</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>995 739</b>	<b>1 110 578</b>

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	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
Markanläggning	10,0
Inventarier	3,2

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

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 422 949 kr.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
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.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 257 528	1 220 940
Hyror	87 060	86 460
Övriga intäkter	26 060	20 885
Bruttoomsättning	1 370 648	1 328 285
Hysesbortfall	-650	0
Avsatt till inre fond	-33 352	-33 352
	<b>1 336 647</b>	<b>1 294 933</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	138 694	138 079
Reparationer	107 667	48 760
El	37 914	34 720
Uppvärmning	212 928	207 362
Vatten	38 112	33 409
Sophämtning	73 379	69 008
Kabel-TV, internet	27 604	24 948
Övriga avgifter	24 851	19 713
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 502	49 542
Förvaltningsarvoden	78 603	75 816
Övriga driftskostnader	22 554	25 810
	<b>813 807</b>	<b>727 166</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	12 875	10 375
Medlemsavgifter	14 500	14 500
	<b>27 375</b>	<b>24 875</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	37 000	36 001
Revisorsarvode	1 500	1 500
Sociala kostnader	11 147	10 591
	<b>49 647</b>	<b>48 092</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	183 080	202 444
Markanläggningar	19 489	19 489
	<b>202 569</b>	<b>221 933</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1949	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 338 248	7 588 828
Årets investeringar	0	2 887 075
Årets försäljning/ utrangering	0	-137 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 338 248	10 338 248
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 542 663	-4 477 874
Årets avskrivningar	-183 080	-202 444
Årets försäljning/utrangering	0	137 655
Utgående avskrivningar	-4 725 743	-4 542 663
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 612 505</b>	<b>5 795 585</b>
Taxeringsvärde för Fartyget 2		
Byggnad - bostäder	15 400 000	15 400 000
Byggnad - lokaler	332 000	332 000
	15 732 000	15 732 000
Mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
Mark - lokaler	369 000	369 000
	8 369 000	8 369 000
Taxeringsvärde totalt	24 101 000	24 101 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	194 893	194 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 893	194 893
Ingående ackumulerade avskrivningar	-116 934	-97 445
Årets avskrivningar	-19 489	-19 489
Utgående avskrivningar	-136 423	-116 934
<b>Bokfört värde</b>	<b>58 470</b>	<b>77 959</b>
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	32 951	22 836
	<b>32 951</b>	<b>22 836</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 575	62 657
	<b>64 575</b>	<b>62 657</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Stadshypotek AB	539116	4,15%	2027-09-30	2 000 000	0	
Swedbank Hypotek	854370947	1,58%	2026-11-25	1 871 870	0	
				3 871 870	0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>3 871 870</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 871 870	
Kortfristig del av långfristig skuld					<b>0</b>	<b>286 401</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr						
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>						
Uttagna pantbrev i fastighet				4 270 000	4 270 000	
<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Källskatt				11 550	9 156	
Arbetsgivaravgifter				11 147	8 398	
Övriga kortfristiga skulder				12 412	15 836	
				<b>35 109</b>	<b>33 390</b>	
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				2 218	3 910	
Övriga upplupna kostnader				54 836	58 809	
Förutbetalda hyror och avgifter				119 667	97 212	
				<b>176 721</b>	<b>159 931</b>	

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Halmstad

.....  
Anna-Lena Svensson.....  
Shauna Valter.....  
Emma Tang.....  
Indir Kalabic.....  
Eva-Lena Skoog**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....  
Anette Petersson  
Av föreningen vald revisor.....  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Fartyget i Halmstad, org.nr. 749200-1594

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Fartyget 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 HSBs Bostadsrättsförening Fartyget 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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

Anette Petersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ANNA-LENA SVENSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:01:21



**SHAUNA VALTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:51:38



**INDIR KALABIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:54:06



**EVA-LENA SKOOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:46:02



**EMMA TANG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:07:30



**ANETTE PETERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 19:54:19



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:54:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ANETTE PETERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 19:53:33



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:54:25



# 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.