



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB:S 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

2024-01-01 - 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 ²
	12 st	3 rok	912,0 m ²
	28 st		1831,0 m ²
Lokaler	4 st		380,5 m ²
P-platser	20st		
Totalt	52 st		2211,5 m ²

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
- Lagat trappor in- och utvändigt
- Monterat en gallerdörr för att kunna låsa in material till skyddsrummet
- OVK-besiktning
- Förbättrat och reparerat ventilationssystemet
- Nytt miljöhus (2015)
- Bytt persienner i samtliga lägenheter
- Bytt undercentral för värme samt optimerat värmejusteringen på radiatorerna (2019)
- Energideklaration
- Bytt ut samtliga källarfönster
- Renoverat taket (2022)
- Slutfört ombesiktning OVK (2023)
- Målat smidesräcken (2023)

Föreningen har inte utfört några större underhåll under året.

Staddeenlig fastighetsbesiktning genomförs kontinuerligt. Senaste besiktningen skedde 2024-05-14. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. I budgeten för 2025 har 129 000 kr avsatts till framtida underhåll.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning källare
- Målning trapphus
- Rensning ventilationskanaler

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 4% fr o m 2024-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3,5% fr o m 2025-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 871 870 kr, ingen amortering har gjorts under året. Föreningen kommer under 2025 se över möjligheten att börja amortera på övriga lån.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22, på stämman närvarade 14 medlemmar.

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.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.
Styrelsens sammansättning har under året varit:

Anna-Lena Svensson	ordförande
Emma Tang	sekreterare
Indir Kalabic	ledamot
Bekim Hyseni	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, Emma Tang, Indir Kalabic, Bekim Hyseni samt suppleanterna Camilla Johansson och Karin Westergren.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna-Lena Svensson, Emma Tang, Indir Kalabic och Eva-Lena Skoog, 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1388	1337	1 295	1 266	1 257
Res. efter finansiella poster, tkr	222	-44	66	104	209
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	654	687	667	654	654
Skuldsättning kr/kvm	1751	1848			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1935	2115			
Sparande per kvm	201	164			
Räntekänslighet, %	3	3,1			
Energikostnad per kvm	135	138			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94	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	911 472	1 469 809	-43 919
Överföring till balanserat resultat				- 43 919	43 919
Avsättning underhåll 2024			126 000	-126 000	
Ianspråktagande yttre fond 2024			-7 793	7 793	
Årets resultat					221 798
Belopp vid årets slut	39 795	0	1 029 679	1 307 683	221 798

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 307 683
Årets resultat	221 798
	1 529 481

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 529 481
---------------------	-----------

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 387 622	1 336 647
Summa rörelsens intäkter		1 387 622	1 336 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-783 496	-813 807
Periodiskt underhåll		-7 793	-183 985
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 000	-27 375
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-50 014	-49 647
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-214 367	-202 569
Summa rörelsens kostnader		-1 083 669	-1 277 383
Rörelseresultat		303 952	59 264
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 626	10 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 780	-113 270
Summa finansiella poster		-82 154	-103 183
Resultat efter finansiella poster		221 798	-43 919
Årets resultat		221 798	-43 919
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		221 798	-43 919
Reservering till fond för yttre underhåll		-126 000	-97 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		7 793	183 985
Resultat efter fondförändring		103 591	43 066

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11 Not 6	5 417 627	5 612 505
Mark		43 000	43 000
Markanläggningar	Not 7	38 981	58 470
		5 499 608	5 713 975
Summa anläggningstillgångar		5 499 608	5 713 975
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 263
Avräkningskonto HSB Göta		378 302	995 739
Övriga fordringar	Not 8	33 605	32 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	67 354	64 575
		479 261	1 094 528
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 479 261	1 094 528
Summa tillgångar		6 978 869	6 808 503

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 795	39 795
Fond för yttre underhåll	1 029 679	911 471
	<u>1 069 474</u>	<u>951 266</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 307 683	1 469 809
Årets resultat	221 798	-43 919
	<u>1 529 481</u>	<u>1 425 890</u>
Summa eget kapital	<u>2 598 955</u>	<u>2 377 156</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 3 871 870	3 871 870
	<u>3 871 870</u>	<u>3 871 870</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	63 580	104 446
Skatteskulder	3 825	5 332
Fond för inre underhåll	245 821	237 869
Övriga skulder	Not 12 26 626	35 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 168 192	176 721
	<u>508 044</u>	<u>559 477</u>
Summa skulder	<u>4 379 914</u>	<u>4 431 347</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>6 978 869</u>	<u>6 808 503</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	221 798	-43 919
Avskrivningar	214 367	202 569
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	436 165	158 650
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 170	-13 346
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-51 432	26 258
Kassaflöde från löpande verksamhet	382 563	171 562
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-286 401
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-286 401
Årets kassaflöde	382 563	-114 839
Likvida medel vid årets början *)	995 739	1 110 578
Likvida medel vid årets slut *)	1 378 302	995 739

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

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

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	1,2
Markanläggning	10,0
Ombyggnader	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 1 630 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
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	1 307 880	1 257 528
	Hyror	103 794	87 060
	Övriga intäkter	9 299	26 060
	Bruttoomsättning	1 420 973	1 370 648
	Hysesbortfall	0	-650
	Avsatt till inre fond	-33 352	-33 352
		1 387 622	1 336 647
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	159 610	138 694
	Reparationer	52 528	107 667
	El	29 108	37 914
	Uppvärmning	214 863	212 928
	Vatten	53 930	38 112
	Sophämtning	70 738	73 379
	Kabel-TV, internet	29 388	27 604
	Övriga avgifter	25 286	24 851
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 650	51 502
	Förvaltningsarvoden	80 833	78 603
	Övriga driftskostnader	14 563	22 554
		783 496	813 807
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 500	12 875
	Medlemsavgifter	14 500	14 500
		28 000	27 375
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	37 000	37 000
	Revisorsarvode	1 500	1 500
	Sociala kostnader	11 514	11 147
		50 014	49 647
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	194 878	183 080
	Markanläggningar	19 489	19 489
		214 367	202 569

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1949				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 338 248	10 338 248			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 338 248	10 338 248			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 725 743	-4 542 663			
Årets avskrivningar	-194 878	-183 080			
Utgående avskrivningar	-4 920 621	-4 725 743			
Utgående bokfört värde	5 417 627	5 612 505			
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			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	194 893	194 893			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 893	194 893			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-136 423	-116 934			
Årets avskrivningar	-19 489	-19 489			
Utgående avskrivningar	-155 912	-136 423			
Bokfört värde	38 981	58 470			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	33 605	32 951			
	33 605	32 951			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 354	64 575			
	67 354	64 575			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-06-04	6 mån	3,00%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-08-04	2025-02-04	6 mån	4,02%	500 000
					1 000 000

Noter					2024-12-31	2023-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut						
	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					3 871 870
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 871 870
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				4 270 000	4 270 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				10 927	11 550
	Arbetsgivaravgifter				10 861	11 147
	Övriga kortfristiga skulder				4 838	12 412
					26 626	35 109
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				2 218	2 218
	Övriga upplupna kostnader				54 607	54 836
	Förutbetalda hyror och avgifter				111 367	119 667
					168 192	176 721

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fartyget i Halmstad, org.nr. 749200-1594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fartyget i Halmstad för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fartyget i Halmstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Petersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING FARTYGET I HALMSTAD signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-LENA SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:08:48



INDIR KALABIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:11:52



EVA-LENA SKOOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:06:06



EMMA TANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:08:07



BEKIM HYSENI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:11:30



ANETTE PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 02:46:58



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:35:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING FARTYGET I HALMSTAD signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANETTE PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 02:48:13



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:35:45



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.