



## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**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 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 <sup>2</sup>   |
|          | 16 st  | 2 rok | 1 004 m <sup>2</sup> |
|          | 45 st  | 3 rok | 4 412 m <sup>2</sup> |
|          | 13 st  | 4 rok | 1 580 m <sup>2</sup> |
|          | 79 st  |       | 7 221 m <sup>2</sup> |
| Lokaler  | 1 st   |       | 87 m <sup>2</sup>    |
| Garage   | 48 st  |       | 1 008 m <sup>2</sup> |
| Totalt   | 128 st |       | 8 316 m <sup>2</sup> |

##### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplans som uppdateras årligen. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i november 2024.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av lysrörsarmatur till LED-armaturer i garaget påbörjat 2023 har slutförts i jan. 2024.
- Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK, utförd i jan. 2024.
- Installation av elbilsaddning enligt "Laddning som tjänst" via HEM till samtliga 48 p-platser i garaget enligt system ChargeNode har slutförts i mars/april 2024.
- Utökning av vändplatsen S:a vägen har utförts under våren 2024. Detta efter krav från bland annat Halmstads Energi och Miljö (HEM) för att slippa backning.

- Föreningen har tagit första steget som gör det möjligt lösa det nya lagkravet och reglerna som gäller Fastighetsnära Insamling (FNI). Detta genom att en av föreningens tre UWS:er har dedikerats för mat-/bioavfall från den 1/1-2024.
- Arbetet med läckage i samtliga trapphus/glasparti, S:a vägen, 31, 33, 35, 37 samt Klyvaregatan 1 och 3 har pågått under året. En åtgärd gjordes därefter som tyvärr inte löst problemet. Utifrån det har nya undersökningar gjorts och en ny möjlig lösning har konstaterats. Denna ska prövas under 2025 på S:a vägen 33.
- ALT Hissar & Rulltrappor har upphandlats och ersatt Kone som ny avtalspart gällande föreningens hissar från 2025. ALT har i samband med det också uppdaterat samtliga nödtelefoner i hissarna till 4G/5G, vilket var nödvändigt eftersom 2G/3G-nätverken som hittills använts "släcks ner" 2025, varvid nödtelefonerna hade slutat fungera.
- Uppdatering av rumsgivare (system Ecoguard) från 2G/3G till 4G/5G som finns i samtliga lägenheter har gjorts för att säkerställa fortsatt funktion i framtiden.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Förhoppningen är att läckageskador i samtliga trapphus/glasparti våning 1, S:a vägen, 31, 33, 35, 37 samt på Klyvaregatan 1 och 3 ska kunna åtgärdas.
- Samtliga entréer ska åtgärdas ("målas/oljas"). Styrelsen har anlitat Sandå för att utföra arbetet under våren 2025.
- Trätrall till marklägenheterna på gården mellan A- och B-husen ska oljas.
- Utemiljön på gården mot havet ska åtgärdas enligt förslag från föreningens trädgårdsmästare Henry Cederholm.
- I övrigt som följer föreningen uppgjord underhållsplan med genomgång tillsammans med HSB:s byggkonsult, vilket sker en gång per år. Detta för att inga nödvändiga åtgärder ska missas.

I budgeten för 2025 har avsatts 465 000 kr till framtida underhåll.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 4% från den 1 jan 2024. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 beslutades det att årsavgiften höjs med 4% fr o m 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för informationsöverföring.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 40 177 174 kr, under året har 1 052 000 kr amorterats.

### Årets förlust

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. 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.

### Väsentliga avtal

- Föreningen har administrativt avtal med HSB vilket inkluderar hanteringen av föreningens ekonomiska ställning.
- Föreningen har avtal om Förvaltartjänst via HSB som startades 24-02-01.
- Föreningen har Tekniskt Förvaltningsavtal avtal med HSB med start 24-02-29.
- Föreningen har avtal med AB Rent Hus Sverige som gäller städning av samtliga trapphus med start den 1 mars 2024.
- Föreningen har fastighetsförsäkring via Söderberg & Partner/Länsförsäkringar.
- Föreningen har avtal med Telia sedan 23-04-26 gällande bredband/internet o TV, hastighet 500/500.
- Föreningen har så kallat energitjänsteavtal (ET-avtal) med Halmstads Energi och Miljö (HEM) avseende tillsyn och skötsel av föreningens fjärrvärmecentral.
- Föreningen har elhandelsavtal Förvaltat Elfond via Halmstad Energi och Miljö (HEM) gällande föreningens fastighetsel. Avtalet tecknades 24-01-01 och startade därefter 2025-01-01 t o m 26-12-31, därefter ett kalenderår i taget om det ej sägs upp.

- Föreningen anlitar Assa Abloy för underhåll/service av garageporten.
- Föreningen har tecknat nytt avtal med ALT Hiss & Rulltrappor. Avtalsstart 2025-01-01 och avser underhåll/service av hissar.
- Föreningen har kontroll och service av rökgasventilationssystemet i trapphusen via D+H Sverige AB.
- Föreningen har nyttjanderättavtal med HSB gällande föreningens hemsida.
- Föreningen har avtal med HSB ek. förvaltning gällande digital köhantering garageplatser.
- Föreningen har avtal gällande kontroll av brand- och skyddsutrustning via Presto Brandsäkerhet AB.
- Föreningen har hyresavtal med restaurang Söderfamiljen.
- Tilläggsavtal till tidigare hyresavtal med rest. Söderfamiljen gällande ny AC-anläggning med förhöjd hyra under fem år.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog ca 40 medlemmar varav 27 röstberättigade och 6 av dessa röster utgjordes av ombudsroster via fullmakt.

Föreningen hade vid årets början 123 medlemmar och vid årets slut uppgick antalet till 121 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 4 lägenhetsöverlåtelse skett (föreg. år 6 överlåtelse).

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 |
| Eva-Britt Bramstedt-Svensson | suppleant                   |
| Elisabeth Ratz               | suppleant                   |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Per-Anders Bengtsson, ledamöterna Klaus Heinsvig och Robert Tonic samt suppleanterna Eva-Britt Bramstedt-Svensson och Elisabeth Ratz.

Styrelsen har under året hållit totalt 10 sammanträden fördelat på 9 ordinarie styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsemöte.

Omfattande frågor som behandlas/behandlats av styrelsen har varit:

- Samtal med kommunens klimatrådgivare angående eventuella kommande problem med stigande vattennivåer och därmed risk för översvämning av föreningens fastigheter har skett med start hösten - 24. I samtalen deltar även övriga BRF:er, fastighetsägare m.fl. som är granne till Nissan. Samtalen fortsätter under 2025. Även HSB:s byggkonsult Robert Määttä är inkopplad i detta ärende för att ta fram underlag vad gäller åtgärder och eventuella kostnader kopplat till detta.
- Problemen med olika typer av fönsterläckage i föreningens fastigheter och hur dessa ska hanteras utifrån föreningens stadgar fortgår.
- Arbetet med Fastighetsnära Insamling, FNI, fortsätter. Dvs kravet på att även kunna tillse att föreningens medlemmar förutom brännbart och matavfall, även kan avyttra övriga avfallsfraktioner vilket hittills handlar om pappersförpackningar, tidningar, metall och plast.

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**

|  | 2024 | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--|------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                             | 5288 | 5 164 | 4 995 | 4 980 | 4 981 |
| Res. efter finansiella poster, tkr               | -601 | -598  | -985  | -554  | -336  |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)    | 632  | 581   | 580   | 580   | 580   |
| Skuldsättning kr/kvm                             | 4831 | 4958  |       |       |       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt   | 5564 | 5710  | 5840  | 5985  | 6325  |
| Sparande per kvm                                 | 260  | 251   |       |       |       |
| Räntekänslighet, %                               | 8,8  | 9,8   |       |       |       |
| Energikostnad per kvm                            | 125  | 109   |       |       |       |
| Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter | 86   | 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        | 2 989 959        | -10 515 892         | -597 965         |
| Avsättning till underhållsfond      |                    |                   | 300 000          | -300 000            |                  |
| Ianspråktagande underhållsfond      |                    |                   | -184 306         | 184 306             |                  |
| Överföring till balanserat resultat |                    |                   |                  | -597 965            | 597 965          |
| Årets resultat                      |                    |                   |                  |                     | -601 301         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>        | <b>129 978 000</b> | <b>53 796 000</b> | <b>3 105 653</b> | <b>-11 229 551</b>  | <b>- 601 301</b> |

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -11 229 551     |
| Årets resultat      | <u>-601 301</u> |
|                     | - 11 830 852    |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | -11 830 852 |
|---------------------|-------------|

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

|  |       | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|--|-------|-----------------|-----------------|
|  |       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
| <b>Resultaträkning</b>                                     |       |                 |                 |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                 |                 |
| Nettoomsättning  | Not 1 | 5 287 540       | 5 164 368       |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 5 287 540       | 5 164 368       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                 |                 |
| Driftskostnader  | Not 2 | -2 601 070      | -2 336 270      |
| Periodiskt underhåll                                       |       | -184 306        | -124 246        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 3 | -42 544         | -40 700         |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 4 | -16 461         | -93 857         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -2 582 548      | -2 557 594      |
| Övriga rörelsekostnader                                    |       | 0               | -57 998         |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -5 426 929      | -5 210 665      |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>-139 389</b> | <b>-46 297</b>  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                 |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 130 961         | 55 135          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -592 873        | -606 803        |
| Summa finansiella poster                                   |       | -461 912        | -551 668        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>-601 301</b> | <b>-597 965</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>-601 301</b> | <b>-597 965</b> |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                 |                 |
| Årets resultat   |       | -601 301        | -597 965        |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -300 000        | -300 000        |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 184 306         | 124 246         |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>-716 995</b> | <b>-773 719</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         |              | <b>2024-12-31</b>         | <b>2023-12-31</b>         |
|--|--------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |              |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |              |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |              |                           |                           |
| Byggnader                                    | Not 12 Not 6 | 161 708 403               | 164 265 992               |
| Mark   |              | 48 851 000                | 48 851 000                |
| Markanläggningar                             | Not 7        | 474 230                   | 0                         |
|  |              | <u>211 033 633</u>        | <u>213 116 992</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |              | <u>211 033 633</u>        | <u>213 116 992</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |              |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |              |                           |                           |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |              | 0                         | -1 200                    |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |              | 2 089 316                 | 2 425 200                 |
| Övriga fordringar                            | Not 8        | 11 564                    | 81 448                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9        | 241 630                   | 118 437                   |
|  |              | <u>2 342 510</u>          | <u>2 623 886</u>          |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |              |                           |                           |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 10       | 2 800 000                 | 2 300 000                 |
| <i>Kassa och bank</i>                        |              |                           |                           |
| Bankkonton                                   | Not 11       | 88 421                    | 55                        |
|  |              | <u>88 421</u>             | <u>55</u>                 |
| Summa omsättningstillgångar                  |              | <u>5 230 931</u>          | <u>4 923 940</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |              | <b><u>216 264 564</u></b> | <b><u>218 040 932</u></b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2024-12-31</b>         | <b>2023-12-31</b>         |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                           |                           |
| Medlemsinsatser                              | 129 978 000               | 129 978 000               |
| Upplåtelseavgifter                           | 53 796 000                | 53 796 000                |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 105 653                 | 2 989 959                 |
|  | <u>186 879 653</u>        | <u>186 763 959</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                           |                           |
| Balanserat resultat                          | -11 229 551               | -10 515 892               |
| Årets resultat                               | -601 301                  | -597 965                  |
|  | <u>-11 830 852</u>        | <u>-11 113 857</u>        |
| Summa eget kapital                           | <u>175 048 801</u>        | <u>175 650 102</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 23 729 406         | 36 289 836                |
|  | <u>23 729 406</u>         | <u>36 289 836</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 16 447 768         | 4 939 338                 |
| Leverantörsskulder                           | 331 489                   | 298 075                   |
| Skatteskulder                                | 81 260                    | 81 386                    |
| Övriga skulder                               | Not 13 27 408             | 29 543                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 598 432            | 752 653                   |
|  | <u>17 486 357</u>         | <u>6 100 995</u>          |
| Summa skulder                                | <u>41 215 763</u>         | <u>42 390 831</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>216 264 564</u></b> | <b><u>218 040 932</u></b> |

|   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>  |                          |                          |
| <b>Löpande verksamhet</b>   |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster   | -601 301                 | -597 965                 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)        | 0                        | 57 998                   |
| Avskrivningar   | 2 582 548                | 2 557 594                |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 1 981 247                | 2 017 627                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -54 509                  | -82 574                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -123 067                 | -2 683                   |
| Kassaflöde från löpande verksamhet  | 1 803 671                | 1 932 370                |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | 0                        | -94 734                  |
| Investeringar i markanläggningar  | -499 189                 | 0                        |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | -499 189                 | -94 734                  |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -1 052 000               | -939 000                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -1 052 000               | -939 000                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>252 482</b>           | <b>898 636</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början *)</b>                                  | <b>4 725 255</b>         | <b>3 826 619</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut *)</b>                                    | <b>4 977 737</b>         | <b>4 725 255</b>         |

\*) 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                                     | 1,3 |
| Markanläggning                                | 5,0 |
| 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.

| Noter   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Fordringar</b>   |                          |                          |
| Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.   |                          |                          |
| <b>Skulder</b>  |                          |                          |
| 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.   |                          |                          |
| <b>Fond för yttre underhåll</b>   |                          |                          |
| Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.  |                          |                          |
| <b>Fastighetsavgift/Fastighetsskatt</b>   |                          |                          |
| Ingen fastighetsavgift utgår på bostadsdelen.<br>För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.   |                          |                          |
| <b>Inkomstskatt</b>   |                          |                          |
| 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.   |                          |                          |
| <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.  |                          |                          |

| Noter   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>  |                          |                          |
| Årsavgifter, bostäder   | 4 357 788                | 4 190 244                |
| Hyror   | 641 552                  | 575 123                  |
| Elintäkter  | 0                        | 7 170                    |
| Övriga intäkter   | 288 200                  | 391 831                  |
|   | <b>5 287 540</b>         | <b>5 164 368</b>         |
| <b>Not 2 Driftskostnader</b>  |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård   | 360 662                  | 338 543                  |
| Reparationer  | 380 971                  | 401 637                  |
| El  | 271 877                  | 222 687                  |
| Uppvärmning   | 591 895                  | 557 106                  |
| Vatten  | 171 891                  | 123 919                  |
| Sophämtning   | 206 042                  | 195 154                  |
| Kabel-TV, internet  | 170 316                  | 197 235                  |
| Övriga avgifter   | 86 261                   | 84 778                   |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt  | 40 060                   | 40 060                   |
| Förvaltningsarvoden   | 280 139                  | 129 749                  |
| Övriga driftskostnader  | 40 955                   | 45 400                   |
|   | <b>2 601 070</b>         | <b>2 336 270</b>         |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>   |                          |                          |
| Extern revisor - BoRevision   | 13 344                   | 11 500                   |
| Medlemsavgifter   | 29 200                   | 29 200                   |
|   | <b>42 544</b>            | <b>40 700</b>            |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>  |                          |                          |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.   |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>  |                          |                          |
| Styrelsearvode *  | 1 396                    | 74 500                   |
| Revisorsarvode  | 3 675                    | 0                        |
| Löner och andra ersättningar  | 5 250                    | 0                        |
| Sociala kostnader   | 1 140                    | 19 357                   |
|   | 11 461                   | 93 857                   |
| <b>Övriga anställda</b>   |                          |                          |
| Löner och ersättningar  | 5 000                    | 0                        |
|   | 5 000                    | 0                        |
| <b>Totalt</b>   | <b>16 461</b>            | <b>93 857</b>            |
| *Det tillsynes låga styrelsearvodet beror på att det tidigare legat ett upplupet arvode från 2018 som aldrig reverserades. Detta har nu reverserats under 2024. |                          |                          |
| <b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>   |                          |                          |
| Avskrivningar   |                          |                          |
| Byggnader   | 2 557 589                | 2 557 594                |
| Markanläggningar  | 24 959                   | 0                        |
|   | <b>2 582 548</b>         | <b>2 557 594</b>         |

| Noter  | 2024-12-31         | 2023-12-31         |        |               |                  |
|--|--------------------|--------------------|--------|---------------|------------------|
| <b>Not 6 Byggnader</b>                                     |                    |                    |        |               |                  |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). |                    |                    |        |               |                  |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                             | 2012               |                    |        |               |                  |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader           | 190 668 699        | 190 647 690        |        |               |                  |
| Årets investeringar  | 0                  | 94 734             |        |               |                  |
| Årets försäljning/ utrangering                             | 0                  | -73 725            |        |               |                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 190 668 699        | 190 668 699        |        |               |                  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -26 402 707        | -23 860 840        |        |               |                  |
| Årets avskrivningar  | -2 557 589         | -2 557 594         |        |               |                  |
| Årets försäljning/utrangering                              | 0                  | 15 727             |        |               |                  |
| Utgående avskrivningar                                     | -28 960 296        | -26 402 707        |        |               |                  |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                              | <b>161 708 403</b> | <b>164 265 992</b> |        |               |                  |
| 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        |        |               |                  |
| <b>Not 7 Markanläggningar</b>                              |                    |                    |        |               |                  |
| Årets investeringar  | 499 189            | 0                  |        |               |                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 499 189            | 0                  |        |               |                  |
| Årets avskrivningar  | -24 959            | 0                  |        |               |                  |
| Utgående avskrivningar                                     | -24 959            | 0                  |        |               |                  |
| <b>Bokfört värde</b>                                       | <b>474 230</b>     | <b>0</b>           |        |               |                  |
| <b>Not 8 Övriga fordringar</b>                             |                    |                    |        |               |                  |
| Skattekonto  | 11 564             | 81 448             |        |               |                  |
|  | <b>11 564</b>      | <b>81 448</b>      |        |               |                  |
| <b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |                    |                    |        |               |                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter               | 241 630            | 118 437            |        |               |                  |
|  | <b>241 630</b>     | <b>118 437</b>     |        |               |                  |
| <b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>                     |                    |                    |        |               |                  |
| Placeringsstyp   | Startdatum         | Oms. datum         | Löptid | Ränta         | Belopp           |
| HSB Göta ek för BOLAG                                      | 2024-03-04         | 2025-03-04         | 3 mån  | 2,90%         | 500 000          |
| SEB Placeringskonto  | 2024-10-28         | 2025-04-28         | 6 mån  | 2,75%         | 1 900 000        |
| SEB Placeringskonto  | 2024-10-28         | 2025-01-27         | 3 mån  | 3,10%         | 400 000          |
|  |                    |                    |        |               | <b>2 800 000</b> |
| <b>Not 11 Bankkonton</b>                                   |                    |                    |        |               |                  |
| SEB Enkla sparkonto företag                                |                    |                    |        | 88 421        | 55               |
|  |                    |                    |        | <b>88 421</b> | <b>55</b>        |

| Noter   |            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |                   |                        |
|---|------------|------------|------------|-------------------|------------------------|
| <b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>                           |            |            |            |                   |                        |
| Låneinstitut  | Lånenummer | Ränta      | Konv.datum | Total låneskuld   | Nästa års amort./konv. |
| Stadshypotek AB   | 380396     | 0,83%      | 2025-10-30 | 12 560 430        | 12 560 430             |
| Stadshypotek AB   | 456549     | 1,22%      | 2026-10-30 | 11 455 380        | 0                      |
| Stadshypotek AB   | 738338     | 3,06%      | 2025-10-30 | 3 887 338         | 3 887 338              |
| Stadshypotek AB   | 297267     | 1,20%      | 2027-09-30 | 12 274 026        | 0                      |
|   |            |            |            | 40 177 174        | 16 447 768             |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |            |            |            |                   | <b>23 729 406</b>      |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |            |            |            |                   | 34 917 174             |
| Kortfristig del av långfristig skuld                                |            |            |            | <b>16 447 768</b> | <b>4 939 338</b>       |
| Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 052 000kr.           |            |            |            |                   |                        |
| <b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>           |            |            |            |                   |                        |
| Uttagna pantbrev i fastighet  |            |            |            | 55 334 000        | 55 334 000             |
| <b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>                           |            |            |            |                   |                        |
| Mervärdesskatt  |            |            |            | 14 808            | 13 544                 |
| Övriga kortfristiga skulder   |            |            |            | 12 600            | 15 999                 |
|   |            |            |            | <b>27 408</b>     | <b>29 543</b>          |
| <b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>          |            |            |            |                   |                        |
| Upplupna räntekostnader   |            |            |            | 38 838            | 59 725                 |
| Övriga upplupna kostnader   |            |            |            | 129 471           | 285 531                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                     |            |            |            | 430 123           | 407 397                |
|   |            |            |            | <b>598 432</b>    | <b>752 653</b>         |

**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 Ängmo  
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flaggskippet i Halmstad, org.nr. 727000-0743

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flaggskippet 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 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 HSB Brf Flaggskippet 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 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

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

Ulf Ängmo  
Av föreningen vald revisor