



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Flaggskippet

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Flaggskippet i Halmstad

Org nr

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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 bebyggdes under åren 2010-2011 med inflyttning under januari och februari 2012.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | |
|---------------|-----------|-------|---------------------------|
| Bostäder | 5 st | 1 rok | 225 m ² |
| | 16 st | 2 rok | 1004 m ² |
| | 45 st | 3 rok | 4412 m ² |
| | 13 st | 4 rok | 1580 m ² |
| Totalt | 79 | | 7221 m² |
| Lokaler | 1 st | | 87 m ² |
| Garage | 48 st | | |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av samtliga sex källargolv utanför hissar.
- Föråldrat passersystem ("taggar") till entrédörrar har uppdaterats.
- Brister i värmecentral (bl.a ny VVC-pump) har åtgärdats via HEM (ET-avtal).
- Sprickor i fasad Klyvaregatan 1 har åtgärdats av NCC (garantiärende)
- Trädgårdsmästare Henry Cederholm har anlåtats för att med varsam hand ta hand om föreningens trä, häckar och buskar samt komma med förslag på andra utvändiga åtgärder som gäller föreningens utemiljö.
- P-automat S:a vägen som länge varit ur funktion och ej skulle lagas, har demonteras och tagits av Aimo Park.
- Läckage trapphus/glasparti Klyvaregatan 1 våning 1 har åtgärdats av Västplåt och Berlings Glas. Invändig målning har därefter utförts av Sandå Måleri AB.
- Läckage mellan balkonger S:a vägen 37 har åtgärdats.
- Läckage fönsterparti/skjutdörrar, S:a vägen 31, 33 o 37 åtgärdat.
- Bilning i betonggolvet från fettavskiljaren till pumpgropen i källarförådet på S:a vägen 35 har utförts Detta för att avleda "spolvatten" från fettavskiljaren vid ev. översvämning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2022-11-19

Under nästa år planerar föreningen att genomföra följande underhåll:

- Utökning av vändplatsen S:a vägen så att HEM:s avfallsbilar ska slippa behöva backa, vilket är viktigt både av säkerhets- och arbetsmiljömässiga skäl.
- Målning av läckageskador trapphus/glasparti våning 1, S:a vägen 31, 33 o 37.
- Energikartläggning som grund-/styrdokument för föreningens framtida arbete med energianvändning/-effektivisering och ev. investeringar i solceller/IMD och laddplatser ska tecknas med HSB.
- OVK och översyn av IM-kanaler och om nödvändigt byte av kolfilter och IM-kanaler.

I budgeten för 2023 har avsatts 310 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 580kr/kvm bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2023 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

Styrelsen har valt att beakta föreningens betalningsförmåga före årets resultat vid beslut om eventuell höjning av årsavgiften.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 168 174 kr. Under året har 1 052 000 kr amorterats.

Övrigt

Uppsättning av ny hemsida enligt HSB:s mall för ändamålet har utförts av Helene Bengtsson.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, PART AB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Bredband – TV – Telefon, Telia
- Underhåll/service garageport, Assa Abloy
- Underhåll/service hissar, Kone Hissar samt Dekra
- Tillägg till tidigare hyresavtal med restaurang Söderfamiljen gällande ny AC-anläggning med förhöjd hyra under en femårsperiod.
- Energitjänsteavtal (ET) med HEM med avseende på värmecentralen (ersätter tidigare Trygghetsavtal med HEM)
- Kontroll/service rökgasventilation trapphus D+H Sveriges AB
- Nyttjanderätt-avtal BRF-Hemsida i HSB.se
- Tilläggsavtal HSB ek. förvaltning gällande digital köhantering garageplatser.
- Kontroll av brand- och skyddsutrustning, Presto Brandsäkerhet AB.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 58 varav 47 röstberättigade medlemmar varav 7 deltog med hjälp av fullmakt.

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

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

Styrelsens sammansättning har under året varit:

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Per-Anders Bengtsson | ordförande |
| Ronder. Sek./Anna-Kajsa Lindmark | sekreterare |
| Jessica Forsman | ledamot |
| Linus Jonsson | ledamot |
| Ove Johansson | ledamot, utsedd av HSB Göta |
| Klaus Heinsvig | suppleant |
| Robert Tonic | suppleant |
| Eva-Britt Bramstedt-Svensson | suppleant |

Till sekreterare utsågs Anna-Kajsa Lindmark.

I tur att avgå är ledamöterna Per-Anders Bengtsson, Jessica Forsman, Klaus Heinsvig och Linus Jonsson samt suppleanten Eva-Britt Bramstedt-Svensson.

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie sammanträden samt konstituerande möte.

Firman tecknas av Per-Anders Bengtsson, Anna-Kajsa Lindmark och Jessica Forsman, 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.

Valberedning har varit Tony Brandt, sammankallande, och Jens Johnsson.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr | 4 995 | 4 980 | 4 981 | 4 976 | 4 969 |
| Res. efter finansiella poster, tkr | -985 | -554 | -336 | -513 | -725 |
| Soliditet i % | 80 | 80 | 79 | 78 | 78 |
| Balansomslutning, tkr | 219 581 | 221 432 | 224 367 | 227 256 | 230 187 |
| Eget kapital, tkr | 176 270 | 177 255 | 177 810 | 178 146 | 178 659 |
| Taxeringsvärde, tkr | 162 006 | 145 438 | 145 438 | 145 438 | 118 285 |
| - varav byggnad, tkr | 129 850 | 106 272 | 106 272 | 106 272 | 91 140 |
| Underhållsfond tkr | 2 814 | 2 804 | 2 668 | 2 399 | 2 025 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 580 | 580 | 580 | 580 | 580 |
| Bankskuld kr/m ² | 5840 | 5 985 | 6 325 | 6 585 | 6 999 |
| Räntekostnader kr/m ² | 71 | 75 | 91 | 105 | 114 |
| Belåningsgrad, % | 26 | 30 | 31 | 33 | 43 |

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 129 978 000 | 53 796 000 | 2 804 042 | -8 767 876 | -554 802 |
| Avsättning till underhållsfond -21 | | | 353 000 | -353 000 | |
| Ianspråktagande underhållsfond -21 | | | -342 837 | 342 837 | |
| Överföring till balanserat resultat | | | | -554 802 | 554 802 |
| Årets resultat | | | | | <u>-1 007 460</u> |
| Belopp vid årets slut | 129 978 000 | 53 796 000 | 2 814 205 | -9 332 841 | -1 007 460 |

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -9 332 841 |
| Årets resultat | <u>-1 007 460</u> |
| | -10 340 301 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | -10 340 301 |
|---------------------|-------------|

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

| Resultaträkning | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 995 223 | 4 979 630 |
| Summa rörelsens intäkter | | 4 995 223 | 4 979 630 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -2 461 552 | -2 148 753 |
| Periodiskt underhåll | Not 3 | -342 837 | -164 419 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -39 575 | -38 950 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -98 288 | -92 644 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -2 552 760 | -2 552 760 |
| Summa rörelsens kostnader | | -5 495 012 | -4 997 526 |
| Rörelseresultat | | -499 789 | -17 896 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 696 | 6 108 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -515 204 | -543 015 |
| Summa finansiella poster | | -507 508 | -536 907 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 007 296 | -554 802 |
| Årets resultat | | -1 007 296 | -554 802 |
| Resultatförändring efter disposition av underhåll | | | |
| Årets resultat | | -1 007 296 | -554 802 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -353 000 | -300 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 342 837 | 164 419 |
| Resultat efter fondförändring | | -1 017 460 | -690 383 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | | | |
| Byggnader | Not 11 | Not 7 | | 166 786 850 | 169 339 610 |
| Mark | | | | 48 851 000 | 48 851 000 |
| | | | | <u>215 637 850</u> | <u>218 190 610</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | | | <u>215 637 850</u> | <u>218 190 610</u> |
| Omsättningstillgångar | | | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | | | -1 200 | -10 |
| Avräkningskonto HSB Göta | | | | 2 826 619 | 1 939 063 |
| Övriga fordringar | | Not 8 | | 11 382 | 11 326 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | Not 9 | | 105 929 | 90 539 |
| | | | | <u>2 942 730</u> | <u>2 040 918</u> |
| Övriga kortfristiga placeringar | | Not 10 | | 1 000 000 | 1 200 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | | | <u>3 942 730</u> | <u>3 240 918</u> |
| Summa tillgångar | | | | <u>219 580 580</u> | <u>221 431 528</u> |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 129 978 000 | 129 978 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 53 796 000 | 53 796 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 814 205 | 2 804 042 |
| | | <u>186 588 205</u> | <u>186 578 042</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -9 332 842 | -8 767 876 |
| Årets resultat | | -1 007 296 | -554 802 |
| | | <u>-10 340 138</u> | <u>-9 322 679</u> |
| Summa eget kapital | | <u>176 248 067</u> | <u>177 255 363</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 | <u>36 176 836</u> | <u>41 118 174</u> |
| | | 36 176 836 | 41 118 174 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 | 5 991 338 | 2 102 000 |
| Leverantörsskulder | | 339 011 | 157 557 |
| Skatteskulder | | 74 887 | 69 087 |
| Övriga skulder | Not 12 | 32 632 | 36 216 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | <u>717 810</u> | <u>693 131</u> |
| | | 7 155 678 | 3 057 990 |
| Summa skulder | | <u>43 332 514</u> | <u>44 176 164</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>219 580 580</u> | <u>221 431 528</u> |

Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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

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 har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Ingen fastighetsavgift utgår på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

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.

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|--------------------------|
| Uppskattningar och bedömningar | | |
| Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. | | |
| Avsättningar | | |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. | | |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. | | |
| Not 1 | Nettoomsättning | |
| | Årsavgifter, bostäder | 4 190 244 |
| | Hyror | 541 744 |
| | Övriga intäkter | 263 235 |
| | 4 995 223 | 4 979 630 |
| | 4 995 223 | 4 979 630 |
| Not 2 | Driftskostnader | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 384 801 |
| | Reparationer | 422 697 |
| | El | 335 481 |
| | Uppvärmning | 506 261 |
| | Vatten | 117 069 |
| | Sophämtning | 186 134 |
| | Kabel-TV, internet | 208 089 |
| | Övriga avgifter | 67 251 |
| | Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 40 060 |
| | Förvaltningsarvoden | 129 300 |
| | Tomträttsavgäld | 0 |
| | Övriga driftskostnader | 64 408 |
| | 2 461 552 | 2 148 753 |
| Not 3 | Periodiskt underhåll | |
| | Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll | 342 837 |
| | 342 837 | 164 419 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | |
| | Extern revisor - BoRevision | 10 375 |
| | Medlemsavgifter | 29 200 |
| | 39 575 | 38 950 |
| Not 5 | Personalkostnader och arvoden | |
| | Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. | |
| | Förtroendevalda | |
| | Styrelsearvode | 73 000 |
| | Revisorsarvode | 3 000 |
| | Sociala kostnader | 22 288 |
| | 98 288 | 92 644 |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | |
| | Avskrivningar | |
| | Byggnader | 2 552 760 |
| | 2 552 760 | 2 552 760 |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------|-------|------------------|
| Not 7 Byggnader | | | | | |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). | | | | | |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | 2012 | | | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 190 647 690 | 190 647 690 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 190 647 690 | 190 647 690 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -21 308 080 | -18 755 320 | | | |
| Årets avskrivningar | -2 552 760 | -2 552 760 | | | |
| Utgående avskrivningar | -23 860 840 | -21 308 080 | | | |
| Utgående bokfört värde | 166 786 850 | 169 339 610 | | | |
| Taxeringsvärde för Bojen 1 | | | | | |
| Byggnad - bostäder | 126 000 000 | 103 000 000 | | | |
| Byggnad - lokaler | 3 850 000 | 3 272 000 | | | |
| | 129 850 000 | 106 272 000 | | | |
| Mark - bostäder | 32 000 000 | 39 000 000 | | | |
| Mark - lokaler | 156 000 | 166 000 | | | |
| | 32 156 000 | 39 166 000 | | | |
| Taxeringsvärde totalt | 162 006 000 | 145 438 000 | | | |
| Not 8 Övriga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 11 382 | 11 326 | | | |
| | 11 382 | 11 326 | | | |
| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 105 929 | 90 539 | | | |
| | 105 929 | 90 539 | | | |
| Not 10 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| HSB Göta ek för BOLAG | 2023-04-04 | 2023-07-04 | 3 mån | 0,85% | 1 000 000 |
| | | | | | 1 000 000 |

| Noter | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------|------------------|------------------------|
| Not 11 Skulder till kreditinstitut | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum |
| Stadshypotek AB | 10220 | 2,01% | 2023-01-30 |
| Stadshypotek AB | 297267 | 1,20% | 2027-09-30 |
| Stadshypotek AB | 380396 | 0,83% | 2025-10-30 |
| Stadshypotek AB | 456549 | 1,22% | 2026-10-30 |
| | | Total låneskuld | Nästa års amort./konv. |
| | | 42 168 174 | 1 052 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 41 116 174 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | 36 908 174 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | 5 991 338 | 2 102 000 |
| Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar. | | | |
| Nästa års beräknade amorteringar uppgår till | | 1 052 000 | |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | |
| Uttagna pantbrev i fastighet | | 55 334 000 | 55 334 000 |
| Not 12 Övriga kortfristiga skulder | | | |
| Källskatt | | 1 350 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | | 459 | 0 |
| Mervärdesskatt | | 5 686 | 10 019 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 25 136 | 26 197 |
| | | 32 632 | 36 216 |
| Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | |
| Upplupna räntekostnader | | 39 117 | 53 469 |
| Övriga upplupna kostnader | | 269 582 | 240 267 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | 409 111 | 399 395 |
| | | 717 810 | 693 131 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

.....
Per-Anders Bengtsson.....
Jessica Forsman.....
Linus Jonsson.....
Ove Johansson.....
Anna-Kajsa Lindmark**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Ulf Ångmo
Av föreningen vald revisor.....
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flaggskippet i Halmstad, org.nr. 769620-5744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flaggskippet i Halmstad för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 HSB Brf Flaggskippet i Halmstad för räkenskapsåret 2022 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Ångmo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Flaggskippet i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ANDERS BENGTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 17:16:52



JESSICA FORSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 03:16:27



ANNA-KAJSA LINDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 18:30:14



OVE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 12:23:36



LINUS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 17:05:25



ULF ÄNGEMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 13:50:34



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 05:28:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Flaggskippet i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF ÄNGEMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 13:45:09



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 05:28:31

