



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Flaggskeppet i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Flaggskeppet i Halmstad med säte i Halmstad org.nr. 769620-5744 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Halmstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bojen 1	2009-10-01	2012
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 221
1	lokaler (hyresrätt)	87
48	garageplatser	593
Totalt 128 objekt		7 901

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 16 st 2 rok, 45 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Anders Bengtsson	Ordförande	2021-06-22	
Ove Johansson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2019-06-03	
Anna-Kajsa Lindmark	Ledamot	2022-06-14	
Håkan Thörn	Ledamot	2025-06-05	
Klaus Heinsvig	Ledamot	2023-06-01	2025-06-05
Klaus Heinsvig	Suppleant	2025-06-05	
Tomas Wallentin	Ledamot	2023-06-01	
Robert Tonic	Ledamot	2023-06-01	
Eva-Britt Svensson	Suppleant	2022-06-14	2025-06-05
Elisabeth Ratz	Suppleant	2024-06-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Anders Bengtsson, ordf., Anna-Kajsa Lindmark, ledamot, Tomas Wallentin, ledamot, Klaus Heinsvig, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten fördelat på 9 ordinarie och 1 extra styrelsemöte samt konstituerande möte 2 juni 2025.

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

Revisorer har varit: Ulf Ängemo med Elisabeth Schönbeck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tony Holger Brandt (sammankallande) och Olle Wibber, valda vid föreningsstämman.

Attestberättigade har varit: Per-Anders Bengtsson, Robert Tonic och Tomas Wallentin.

Via ordf. Per-Anders Bengtsson deltog föreningen på det andra av två möten avseende fusionen av HSB Göta och HSB Sydost i Värnamo i slutet av mars. Nytt namn efter fusion är HSB Mellersta Götaland. Föreningen deltog ej på HSB Mellersta Götalands årsstämma i Växjö i maj.

Trivselgrupp:

Trivselgruppen har bestått av Helene Bengtsson, Elisabeth Ratz, Lillemor Wallentin, Maria Heinsvig, Gerd Rydén och Lena Karlsson. Gruppen har planerat samt bistått styrelsen vad gäller genomförande av gemensam trädgårdsdag i april, stämman i maj samt föreningens årliga glöggmingel på rest. Söderfamiljen i slutet av året.

Övrig hjälp:

Robert Hansson och Tibor Ratz har också bistått styrelsen med hjälp vad gäller föreningens elektriska installationer kopplade till fastighetsel samt underhåll och förberedelse inför införandet av Fastighetsnära insamling (FNI) under 2026.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar, varav 3 röster utgjordes av ombudsroster via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Sedan styrelsen behandlat budgeten beslutades att årsavgiften ska höjas med 3% vardera för åren 2027 och 2028, om inget exceptionellt inträffar. Detta till följd av att föreningens tre större lån, ca 36 Mkr, läggs om under perioden 2025 till 2027, samt allmänt förväntade och ökande drift- och underhållskostnader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-08.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret samt styrelsens arbete under året och plan för större åtgärder under kommande år är följande:

Underhåll

- Utvändig underhållsmålning av föreningens samtliga entréer, 12 till antalet, har utförts av Sandå Måleri i augusti/september.
- Arbetet med att lösa lagkravet som avser Fastighetsnära Insamling av avfall (FNI) har fortlöpt i väntan på dispens och införande, vilket antagligen sker någon gång 2026.
- Arbetet med läckage i föreningens samtliga trapphus med fönsterpartier har tagit tid men fortlöpt. Anbud har inkommit och ska utvärderas för beslut under 2026.
- Skador på fasad Klyvaregatan 1, gårdssidan vån. 5-6, har upptäckts och ska åtgärdas under våren 2026 via företaget MD Bygg.
- Behov av eventuell underhållsspolning av "stick" från lägenheternas kök/badrum till fastigheternas avloppsstammar som uppmärksammats i samband med stickprovsvård.
- Möten, skrivelser o diskussion med kommunens hållbarhetsstrategier har genomförts vid flera tillfällen avseende eventuella översvämningar och eventuell generell vattenhöjning i framtiden till följd av föreningens direkta närhet till Nissan. Enligt kommunens förslag.
- Parallellt med föregående punkt har styrelsen inhämtat offert/anbud som avser eventuell komplettering av föreningens skydd mot översvämningar vid tillfälligt högt vattenstånd i Nissan. Beslut om detta fattas 2026.
- I övrigt följer styrelsen uppgjord underhållsplan med genomgång tillsammans med HSB:s byggkonsult, vilket sker en gång per år. Detta så inga nödvändiga åtgärder missas.

Väsentliga avtal

HSB:

- Ekonomisk förvaltning
- Förvaltartjänst
- Teknisk Förvaltning
- Bokningssystem digital köhantering av föreningens garageplatser
- Bokningssystem av föreningens övernattningslägenhet
- Nyttjanderättavtal avseende föreningens hemsida på internet

Halmstads Energi och Miljö AB (HEM):

- Energitjänsteavtal (ET-avtal) avseende föreningens fjärrvärmecentral.
- Elhandelsavtal Förvaltat elfond gällande föreningens fastighetsel
- Elbilsladdning "Laddning som tjänst"
- Tömning o underhåll av föreningens tre underjordiska avfallsbehållare/UWS:er
- Elnätavtal med HEM Elnät AB

Övriga avtal:

- AB Rent Hus avseende städning
- Söderberg & Partner/Länsförsäkringar avseende föreningens fastighetsförsäkring
- Telia avseende bredband/internet och TV, hastighet 500/500
- ALT avseende föreningens hissar
- ASSA Abloy avseende föreningens garageport
- D+H Sverige AB avseende kontroll och service av trapphusens rökgasventilationssystem
- Presto Brandsäkerhet AB avseende kontroll av brand och skyddsutrustning
- Tvätt o Storkök i Halland AB avseende service av föreningens maskiner grovtvättrum
- HEM, serviceavtal UWS:er

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	OVK
2024	Installation av elbilsladdning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	272	274	253	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 922	5 085	5 218	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 386	5 564	5 710	5 840	5 985
Räntekänslighet, %	8	9	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	146	131	114	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	656	603	580	580	580
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	82	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	690	669	654	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 449	5 288	5 164	4 995	4 980
Resultat efter finansiella poster, tkr	-677	-601	-598	-985	-554
Soliditet, %	81	81	81	80	80

Föreningen har under 2025 mätt upp sina ytor på garage och lokaler som visar sig vara mindre än vad som angetts i tidigare årsredovisningar, varför siffrorna från tidigare år skiljer sig mot denna årsredovisning då de beräknats om baserat på faktiska ytor i föreningen.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader vilket inte påverkar kassaflödet.

Föreningens kassaflöde är positivt med 576 905 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåll uppgår till 272 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 3% från och med 1/1-2026. Ytterligare förändring av årsavgiften planeras att bli 3%/år kommande 2 år, definitivt beslut fattas dock först i samband med budgetarbetet varje höst.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	129 978 000	0	0	129 978 000
Upplåtelseavgifter, kr	53 796 000	0	0	53 796 000
Underhållsfond, kr	3 105 653	0	218 684	3 324 337
S:a bundet eget kapital, kr	186 879 653	0	218 684	187 098 337
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 229 551	-601 301	-218 684	-12 049 536
Årets resultat, kr	-601 301	601 301	-676 909	-676 909
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 830 852	0	-895 593	-12 726 445
S:a eget kapital, kr	175 048 801	0	-676 909	174 371 892

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 465 000 kr samt ianspråktagande skett med 246 316 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 830 852
Årets resultat, kr	-676 909
Reservation till underhållsfond, kr	-465 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	246 316
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 726 445

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 726 445

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 448 604	5 287 540
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 448 604	5 287 540
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 332 006	-2 320 931
Underhåll enligt plan	Not 4	-246 316	-184 306
Övriga externa kostnader	Not 5	-381 660	-322 683
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-117 148	-16 461
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 582 548	-2 582 548
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 659 679	-5 426 929
RÖRELSERESULTAT		-211 075	-139 389
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		63 380	130 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 114	-592 873
Övriga finansiella poster	Not 8	-100	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-465 834	-461 912
ÅRETS RESULTAT		-676 909	-601 301



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	208 451 085	211 033 633
Pågående nyanläggningar	Not 10	60 075	0
Summa materiella anläggningstillgångar		208 511 160	211 033 633
Summa anläggningstillgångar		208 511 160	211 033 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		2 316 478	2 089 316
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 125	11 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	243 336	241 630
Summa kortfristiga fordringar		2 560 938	2 342 510
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 100 000	2 800 000
Summa kortfristiga placeringar		3 100 000	2 800 000
Kassa och bank			
Bank	Not 14	138 164	88 421
Summa kassa och bank		138 164	88 421
Summa omsättningstillgångar		5 799 102	5 230 931
SUMMA TILLGÅNGAR		214 310 262	216 264 564

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
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		3 324 337	3 105 653
<i>Summa bundet eget kapital</i>		187 098 337	186 879 653
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 049 536	-11 229 551
Årets resultat		-676 909	-601 301
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-12 726 445	-11 830 852
Summa eget kapital		174 371 891	175 048 801
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	24 834 456	23 729 406
<i>Summa långfristiga skulder</i>		24 834 456	23 729 406
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 054 468	16 447 768
Leverantörsskulder		349 950	331 489
Aktuell skatteskuld	Not 16	79 585	81 260
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	16 828	27 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	603 084	598 432
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		15 103 915	17 486 357
Summa skulder		39 938 371	41 215 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 310 262	216 264 564

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-211 075	-139 389
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 582 548 2 371 473	2 582 548 2 443 159
Erhållen ränta	54 333	130 961
Erlagd ränta	-551 970	-613 760
Övriga poster	-100	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 873 736	1 960 360
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 780	-54 509
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	33 714	-102 180
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 925 230	1 803 671
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-60 075	-499 189
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-60 075	-499 189
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 288 250	-1 052 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 288 250	-1 052 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	576 905	252 482
Likvida medel vid årets början	4 977 737	4 725 255
Likvida medel vid årets slut	5 554 642 576 905	4 977 737 252 482

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 532 304	4 357 788
Årsavgift TV/bredband	207 612	0
Hysesintäkt lokaler	214 548	211 224
Hysesintäkt garage och bilplatser	398 400	419 228
Hysesintäkt övrigt	31 000	11 100
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	207 612
Övriga intäkter i verksamheten	0	26 078
Intäkt andrahandsupplåtelse	588	2 150
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 062	6 017
Övriga primära intäkter och ersättningar	55 090	46 343
	5 448 604	5 287 540

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-261 474	-380 971
El	-332 528	-271 877
Uppvärmning	-599 015	-591 895
Vatten	-218 231	-171 891
Renhållning	-185 501	-206 042
TV, bredband, iptelefoni	-170 897	-170 316
Förvaltningskostnader	-356 477	-360 662
Försäkringar	-99 318	-86 261
Fastighetsskatt	-38 620	-40 060
Övriga driftskostnader	-69 945	-40 955
	-2 332 006	-2 320 931

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-246 316	-184 306
	-246 316	-184 306

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-19 965	-13 344
Övriga förvaltningskostnader	-323 774	-280 139
Medlemsavgifter HSB	-37 921	-29 200
	-381 660	-322 683

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-83 296	-1 396
Löner för anställda	0	-5 000
Övriga arvoden	-5 730	-5 250
Övriga personalkostnader	-1 009	0
Revisionsarvode	-4 011	-3 675
Sociala avgifter	-23 102	-1 140
	-117 148	-16 461

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 557 589	-2 557 589
Markanläggningar	-24 959	-24 959
	-2 582 548	-2 582 548

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgift SEB	-100	0
	-100	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2131

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

190 668 699

190 668 699

Ingående anskaffningsvärde mark

48 851 000

48 851 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

499 189

0

Årets investering markanläggning

0

499 189

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**240 018 888****240 018 888****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-28 960 296

-26 402 707

Årets avskrivningar byggnader

-2 557 589

-2 557 589

Ingående avskrivningar markanläggningar

-24 959

0

Årets avskrivningar markanläggningar

-24 959

-24 959

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-31 567 803****-28 985 255****Utgående redovisat värde****208 451 085****211 033 633**

Redovisade värden byggnader

159 150 814

161 708 403

Redovisade värden mark

48 851 000

48 851 000

Redovisade värden markanläggningar

449 271

474 230

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2012	146 000 000	32 000 000	178 000 000	158 000 000
Lokaler	2012	3 717 000	145 000	3 862 000	4 006 000
		149 717 000	32 145 000	181 862 000	162 006 000

Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

55 334 000

55 334 000

Summa ställda säkerheter**55 334 000****55 334 000****Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

60 075

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

60 075**0**

Pågående nyanläggningar avser fönsterpartier i trapphus, slutsumma ej fastställd. Arbetet kommer troligtvis utföras under 2026.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 125

11 564

1 125**11 564****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

9 046

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

234 289

241 630

243 336**241 630**

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-05-11	800 000	500 000
Placeringskonto SEB 6 mån	1,60%	2026-04-27	1 900 000	1 900 000
Placeringskonto SEB 3 mån	1,60%	2026-01-26	400 000	400 000
			3 100 000	2 800 000

Not 14 BANK

Specia vilken bank	138 164	88 421
	138 164	88 421

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	2,66%	2028-10-28	12 560 430	0
SEB Bolån	2,29%	2026-10-28	2 599 088	945 000
Stadshypotek AB	1,20%	2027-09-30	12 274 026	0
Stadshypotek AB	1,22%	2026-10-30	11 455 380	0
			38 888 924	945 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 834 456

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 14 054 468
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 054 468**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,76%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 780 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 34 163 924
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	79 585	81 260
	79 585	81 260

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	15 628	14 808
Övriga kortfristiga skulder	1 200	12 600
	16 828	27 408

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	15 982	38 838
Förutbetalda årsavgifter och hyror	446 444	430 123
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 658	129 471
	603 084	598 432

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-20
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Halmstad

Per-Anders Bengtsson
Håkan Thörn
Anna-Kajsa Lindmark
Robert Toncic
Ove Johansson
Tomas Wallentin

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

Ulf Ängemo
Revisor vald av föreningsstämman

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flaggskeppet i Halmstad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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 Flaggskeppet i Halmstad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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

Ulf Ängemo
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Flaggskeppet i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per-Anders Bengtsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:04:51



Tomas Wallentin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:31:59



Anna-Kajsa Lindmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:56:34



Ove Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:11:32



Robert Tonic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:42:32



Håkan Thörn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 22:05:08



Ulf Ängemo

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:08:42



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:05:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Flaggskeppet i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Ängemo

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:11:10



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:04:32



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. Fondbeholdningen 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.