

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
FLAGGSKEPPET I HALMSTAD**

Organisationsnummer 769620-5744

Årsredovisning och revisionsberättelse

2013-01-01-- 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

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.

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

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Bostäder och lokaler

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 m ²
Lokaler	1 st		87 m ²
Garage	48 st		

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2013	2012
Nettoomsättning	4 890	4 436
Resultat efter finansiella poster	414	507
Balansomslutning	240 184	240 057
Fond för yttre underhåll	292	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	580	580

AK

Föreningsfrågor

Föreningsstämmor

Stämma då föreningen överlämnades hölls 2013-01-31. Ordinarie årsstämma hölls 2013-05-23. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 123 medlemmar. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Claes Ziegler	ordförande
Gösta Rüter	vice ordförande
Tony Brandt	sekreterare
Christina Stigson	ledamot
Olle Wibber	ledamot
Anna Ottosson	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå är ledamöterna Claes Ziegler, Christina Stigsson och Olle Wibber.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firman tecknas av Claes Ziegler, Gösta Rüter, Christina Stigson och Tony Brandt, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Holger Rydén med Christer Gedda som suppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Götas distriktsstämma i Halland

Styrelsen i föreningen utser representanter till distriktsstämman.

Valberedning

Valberedning har varit Carin Lindström, sammankallande, Anna Salomonsson och Ulf Engemo.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Något underhållsarbete bortsett från garantiarbetena har inte utförts.

Aktiviteter

Styrelsen anordnade en gårdsfest den 31 augusti med mycket god uppslutning av föreningens medlemmar.

Avgifter

Avgifterna höjdes ej under 2013. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för 2014 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2014-01-01 tills vidare. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 580 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Övrigt

Föreningen har iordningställt de allmänna utrymmena såsom gästrum och styrelserum. Dessutom har föreningens lokal färdigställts och är uthyrd fr o m 1 juni 2013 för cafeverksamhet.

Styrelsen har som policy att löpande ompröva sina leverantörer avseende pris, kvalitet och service.

GH

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

I budgeten har 300 000 kr reserverats för kommande underhållsåtgärder i föreningen.

Framtida underhåll

Inga större underhållsåtgärder är planerade för den närmsta tiden.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	215 092
Årets resultat	<u>414 313</u>
	629 405

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	292 000	Enligt underhållsplan
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	
Balanserat resultat	<u>337 405</u>	
	629 405	

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

AM

**Flagskeppet, 769620-5744**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 889 582	4 435 865
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 958 944	-1 657 207
Fastighetsskatt/avgift		-26 240	-3 020
Avskrivningar	Not 3	-448 000	-438 000
Summa fastighetskostnader		<u>-2 433 184</u>	<u>-2 098 227</u>
Rörelseresultat		2 456 398	2 337 638
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	8 745	1 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-2 050 830</u>	<u>-1 831 771</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 042 085</u>	<u>-1 830 546</u>
Årets resultat		414 313	507 092
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		<u>-292 000</u>	<u>-292 000</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-292 000</u>	<u>-292 000</u>
Resultat efter fondförändring		122 313	215 092

PH

**Flaggskeppet, 769620-5744****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 188 911 690 189 819 000

Mark

48 851 000 48 851 000237 762 690 238 670 000

Summa anläggningstillgångar

237 762 690 238 670 000**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 572 935

Avräkningskonto HSB Göta

1 754 303 695 768

Övriga fordringar

Not 7 106 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 166 563 117 8771 920 972 1 386 580

Kortfristiga placeringar

Not 9 500 000 0

Summa omsättningstillgångar

2 420 972 1 386 580**Summa tillgångar****240 183 662** **240 056 580**

OK

**Flaggskeppet, 769620-5744****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

129 978 000

129 978 000

Upplåtelseavgifter

53 796 000

53 796 000

Fond för yttre underhåll

292 000

0

184 066 000183 774 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

215 092

0

Årets resultat

414 313

507 092

629 405507 092

Summa eget kapital

184 695 405184 281 092**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

54 088 96654 559 324

54 088 966

54 559 324

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

442 688

442 672

Leverantörsskulder

219 771

100 403

Skatteskulder

29 292

6 040

Övriga skulder

Not 13

39 410

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

668 1311 399 292667 0491 216 164

Summa skulder

55 488 25855 775 488**Summa eget kapital och skulder****240 183 662****240 056 580****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

55 334 000

55 334 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

M



Flaggskippet, 769620-5744

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas. Föreningen har under 2010 förvärvat fastigheten Bojen 1 i Halmstad genom förvärv av andelar i och fusion med Boblick

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 000	0
Revisorsarvode	3 000	0
Sociala kostnader	16 016	0
	<u>69 016</u>	<u>0</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Flaggskeppet, 769620-5744**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 190 244	3 835 778
Hyror	467 666	385 600
Övriga intäkter	231 672	214 487
	4 889 582	4 435 865
Not 2 Drift		
Personalkostnader	69 016	0
Fastighetskötsel och lokalvård	401 701	334 478
Reparationer	47 801	5 977
El	143 040	147 739
Uppvärmning	578 100	474 772
Vatten	116 369	77 081
Sophämtning	152 676	178 102
Övriga avgifter	278 364	292 058
Förvaltningsarvoden	97 611	131 250
Övriga driftskostnader	74 266	15 750
	1 958 944	1 657 207
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	448 000	438 000
	448 000	438 000
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	8 699	1 225
Ränteintäkter skattekonto	46	0
	8 745	1 225
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 050 830	1 831 771
	2 050 830	1 831 771

PM

**Flaggskeppet, 769620-5744**

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	190 257 000	190 257 000			
Återbet moms för lokal	-459 310	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>189 797 690</u>	<u>190 257 000</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-438 000	0			
Årets avskrivningar	-448 000	-438 000			
Utgående avskrivningar	<u>-886 000</u>	<u>-438 000</u>			
Utgående planenligt restvärde byggnader	188 911 690	189 819 000			
Bokfört värde byggnader och ombyggnader	188 911 690	189 819 000			
Föreningen äger fastigheten Bojen 1.					
Byggnad - bostäder	75 000 000				
Byggnad - lokaler	2 546 000				
	<u>77 546 000</u>	<u>0</u>			
Mark - bostäder	16 200 000	604 000			
Mark - lokaler	78 000				
	<u>16 278 000</u>	<u>604 000</u>			
Taxeringsvärde totalt	93 824 000	604 000			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	106	0			
	<u>106</u>	<u>0</u>			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	165 146	116 652			
Upplupna intäkter	1 417	1 225			
	<u>166 563</u>	<u>117 877</u>			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2013-11-01	2014-02-03	3 mån	1,70%	500 000
					500 000
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	129 978 000	53 796 000	0	0	507 092
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			292 000		-292 000
Överföring till balans. Resultat				215 092	-215 092
Årets resultat					414 313
Belopp vid årets slut	129 978 000	53 796 000	292 000	215 092	414 313

DM

**Flagskeppet, 769620-5744****Noter****2013-12-31****2012-12-31****Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	930453	2,50%	2014-01-30	13 639 338	0
Stadshypotek	817015	3,60%	2014-10-30	13 639 338	110 664
Stadshypotek	817016	3,86%	2015-10-30	13 639 338	110 664
Stadshypotek	817017	4,28%	2016-10-30	13 613 640	221 360
				54 531 654	442 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

54 088 966

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

52 318 214

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

442 688**442 672****Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	15 900	0
Arbetsgivaravgifter	16 016	0
Mervärdesskatt	7 494	0
	39 410	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	195 570	179 032
Övriga upplupna kostnader	112 451	139 580
Förutbetalda hyror och avgifter	360 110	348 437
	668 131	667 049

PH

**Flaggskeppet, 769620-5744****Noter****2013-12-31****2012-12-31**Halmstad ^{6/3} 2014
Claes Ziegler
Gösta Rüter
Tony Brandt
Christina Stigson
Olle Wibber
Anna OttossonVår revisionsberättelse har ^{6/3 2014} avgivits beträffande denna årsredovisning
Av föreningen vald revisor
Tommy Mårtensson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Flaggskippet

Organisationsnummer 769620-5744

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Flaggskippet för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär det att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Flaggskippet för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Halmstad 6/3 2014



Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor