



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Flintlåset i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Flintlåset i Halmstad med säte i Halmstad org.nr. 749200-1552 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Halmstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flintlåset 10		1950
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
3	lokaler (hyresrätt)	180
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	152
1	förråd	6
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 376
19	p-platser	226
Totalt 47 objekt		1 940

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 16 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders August Hansson	Ordförande	2024-08-06	
Jan Erik Uhrberg	Ledamot, vald av HSB MG	2021-05-17	
Margaretha Bertilsson	Ledamot	2019-08-07	
Rauno Juhani Korhonen	Ledamot	2020-05-12	
Annika Wallentin	Ledamot	2025-07-17	
Janne Heikkinen	Ledamot	2020-05-27	
Marcus Bengtsson	Ledamot	2023-07-26	2025-07-17
Birgitta Hakala	Suppleant	2024-08-06	
Adam Qvist	Suppleant	2025-07-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Hansson, Margaretha Bertilsson, Rauno Juhani Korhonen, samt suppleanterna Adam Qvist och Birgitta Hakala.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders August Hansson, Rauno Juhani Korhonen, Annika Wallentin och Janne Heikkinen.

Vicevärd har varit Anders Hansson.

Revisor har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulla Hansson (sammankallande) och Kaj Christiansen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Under året har styrelsearvodet blivit dubbelt utbetalt. Utbetalningarna avser styrelsearvode för 2025 och 2026. Styrelsearvodet avseende 2026 ligger som en kortfristig fodran och påverkar inte årets resultat.

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 under oktober månad.

Under de närmsta 5 åren planerar föreningen endast för löpande underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Bytt träpanel på burspråk i öster och väster
2016	Renoverat och målat källare, samt bytt ut fönster
2016	Primning av gavelspetsar
2016	OVK-besiktning
2017-2019	Åtgärder ventilation efter OVK-besiktning
2020	Installation av ett nytt passerssystem vid entrédörrarna på Laholmsvägen 50
2020	Nytt sopkärlsgarage
2022	Målning i trapphus A, B, C
2023	Nya sopkärl till källsortering
2023	Byte av elmätare på begäran av HEM
2025	Relining av avlopp, källare

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	271	169	268	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	807	861	914	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	902	966	914	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	254	237	225	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	825	766	744	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	80	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	913	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 560	1 457	1 400	1 415	1 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	329	119	181	79	350
Soliditet, %	62	0	0	0	0

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.

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	32 180	0	0	32 180
Underhållsfond, kr	158 237	0	104 233	262 470
S:a bundet eget kapital, kr	190 417	0	104 233	294 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 229 034	118 969	-104 233	2 243 771
Årets resultat, kr	118 969	-118 969	328 653	328 653
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 348 003	0	224 420	2 572 424
S:a eget kapital, kr	2 538 420	0	328 653	2 867 074

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 767 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	2 348 003
Årets resultat, kr	328 653
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 767
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 572 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 572 423
------------------------------------	------------------

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	1 559 783	1 456 684
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 559 783	1 456 684
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-829 292	-870 104
Underhåll enligt plan	Not 4	-13 767	-41 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 118	-98 997
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-119 008	-181 580
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-121 257	-129 659
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 194 443	-1 321 698
RÖRELSERESULTAT		365 340	134 985
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 027	34 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 354	-50 583
Övriga finansiella poster	Not 8	-360	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-36 687	-16 016
ÅRETS RESULTAT		328 653	118 969
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		328 653	118 969
Reservering till fond för yttre underhåll		-118 000	-150 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		13 767	41 358
Överföring till balanserat resultat		224 420	10 328

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 102 091	2 199 323
Inventarier och installationer	Not 10	120 123	144 148
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 368 449	39 201
Summa materiella anläggningstillgångar		3 590 663	2 382 672
Summa anläggningstillgångar		3 590 663	2 382 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 986
Avräkningskonto HSB		859 302	1 823 794
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	64 677	20 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	77 406	68 714
Summa kortfristiga fordringar		1 001 385	1 917 886
Summa omsättningstillgångar		1 001 385	1 917 886
SUMMA TILLGÅNGAR		4 592 047	4 300 558

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	32 180	32 180
Fond för yttre underhåll	262 470	158 237
<i>Summa bundet eget kapital</i>	294 650	190 417
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 243 771	2 229 034
Årets resultat	328 653	118 969
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 572 424	2 348 003
Summa eget kapital	2 867 073	2 538 420
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 141 378 854	1 476 905
Medlemmarnas inre fond	Not 1513 159	13 159
Leverantörsskulder	125 994	85 202
Aktuell skatteskuld	Not 160	4 555
Övriga kortfristiga skulder	Not 1723 419	8 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18183 548	173 467
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 724 974	1 762 138
Summa skulder	1 724 974	1 762 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 592 047	4 300 558

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	365 340	134 985
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	121 257	129 659
	486 597	264 644
Erhållen ränta	2 027	34 567
Erlagd ränta	-39 850	-50 906
Övriga poster	-360	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	448 414	248 305
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 991	-42 934
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	62 383	-142 175
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	462 806	63 196
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 329 248	-39 201
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 329 248	-39 201
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-98 051	-91 181
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-98 051	-91 181
ÅRETS KASSAFLÖDE	-964 493	-67 186
Likvida medel vid årets början	1 823 794	1 890 980
Likvida medel vid årets slut	859 302	1 823 793
	-964 493	-67 186

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.

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

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Kassaflödesanalys

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 164 540	1 082 580
Årsavgifter lokaler	95 340	88 680
Hysesintäkt lokaler	221 160	205 440
Hysesintäkt garage och bilplatser	41 000	42 575
Hysesintäkt övrigt	10 176	10 176
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 335	4 585
Övriga primära intäkter och ersättningar	20 232	22 648
	1 559 783	1 456 684

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-21 592	-194 112
El	-39 791	-35 756
Uppvärmning	-324 722	-312 309
Vatten	-69 553	-58 271
Renhållning	-48 594	-45 698
TV, bredband, iptelefoni	-83 842	-81 350
Serviceavtal	-13 110	0
Förvaltningskostnader	-122 592	-55 362
Försäkringar	-26 268	-22 814
Fastighetsskatt	-54 934	-56 500
Övriga driftskostnader	-24 294	-7 933
	-829 292	-870 104

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-13 767	0
Underhåll övrigt	0	-41 358
	-13 767	-41 358

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 625	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-76 572	-73 047
Medlemsavgifter HSB	-15 921	-12 700
	-111 118	-98 997

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-41 200	-40 000
Vicevärdsarvode	-56 940	-44 425
Övriga arvoden	-6 000	-62 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-12 868	-33 155
	-119 008	-181 580

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-97 232	-105 634
Installationer och inventarier	-24 025	-24 025
	-121 257	-129 659

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter Swedbank	-360	0
	-360	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2069

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 364 382

5 364 382

Ingående anskaffningsvärde mark

33 500

33 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

5 397 882

5 397 882

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 198 559

-3 092 925

Årets avskrivningar byggnader

-97 232

-105 634

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 295 791

-3 198 559

Utgående redovisat värde

2 102 091

2 199 323

Redovisade värden byggnader

2 068 591

2 165 823

Redovisade värden mark

33 500

33 500

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	13 000 000	4 128 000	17 128 000	18 400 000
Lokaler	1950	1 353 000	520 000	1 873 000	2 227 000
		14 353 000	4 648 000	19 001 000	20 627 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

3 809 300

3 809 300

Summa ställda säkerheter

3 809 300

3 809 300

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

240 248

240 248

Utgående anskaffningsvärden

240 248

240 248

Ingående avskrivningar

-96 100

-72 075

Årets avskrivningar

-24 025

-24 025

Utgående avskrivningar

-120 125

-96 100

Utgående redovisat värde

120 123

144 148

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

39 201

0

Årets Investering

1 329 248

39 201

Utgående värde pågående nyanläggningar

1 368 449

39 201

Pågående nyanläggningar avser rörinfodring, planeras vara klart 2026 Till en total utgift av cirka 1 500 000 kr.
Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år

2025-12-31

2024-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 826	20 392
Övrig skattefordran	1 166	0
Styrelsearvode avser 2026, dubbelt utbetalt 2025	57 685	0
	64 677	20 392

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 406	68 714
	77 406	68 714

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		2,73%	2026-03-28	896 121	19 974
Swedbank Hypotek AB		3,44%	2026-03-28	482 734	10 100
				1 378 855	30 074

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 1 378 855

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 378 855**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,98%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 120 296

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 228 485

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	13 159	13 159
	13 159	13 159

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	4 555
	0	4 555

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	14 430	2 823
Arbetsgivaravgifter	8 989	1 896
Övriga kortfristiga skulder	0	4 132
	23 419	8 851

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	8 527	7 987
Upplupen semesterskuld	5 940	0
Upplupna sociala avgifter	-359	815
Upplupna räntekostnader	342	1 838
Förutbetalda årsavgifter och hyror	111 180	108 081
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 918	54 745
	183 548	173 467

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-22
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Halmstad

Anders August Hansson
Annika Wallentin
Jan Erik Uhrberg
Margaretha Bertilsson
Janne Heikkinen
Rauno Juhani Korhonen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flintlåset i Halmstad, org.nr. 749200-1552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flintlåset i Halmstad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Flintlåset i Halmstad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Flintlåset i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576216707**

Anders August Hansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 06:19:26



Rauno Juhani Korhonen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:26:11



Janne Heikkinen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:01:57



Jan Erik Uhrberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 08:36:57



Margaretha Bertilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:20:46



Annika Wallentin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 19:33:21



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 13:43:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Flintlåset i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576833568**

Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 13:42:44



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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