Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Batteriet 18
Org nr: 769615-5725

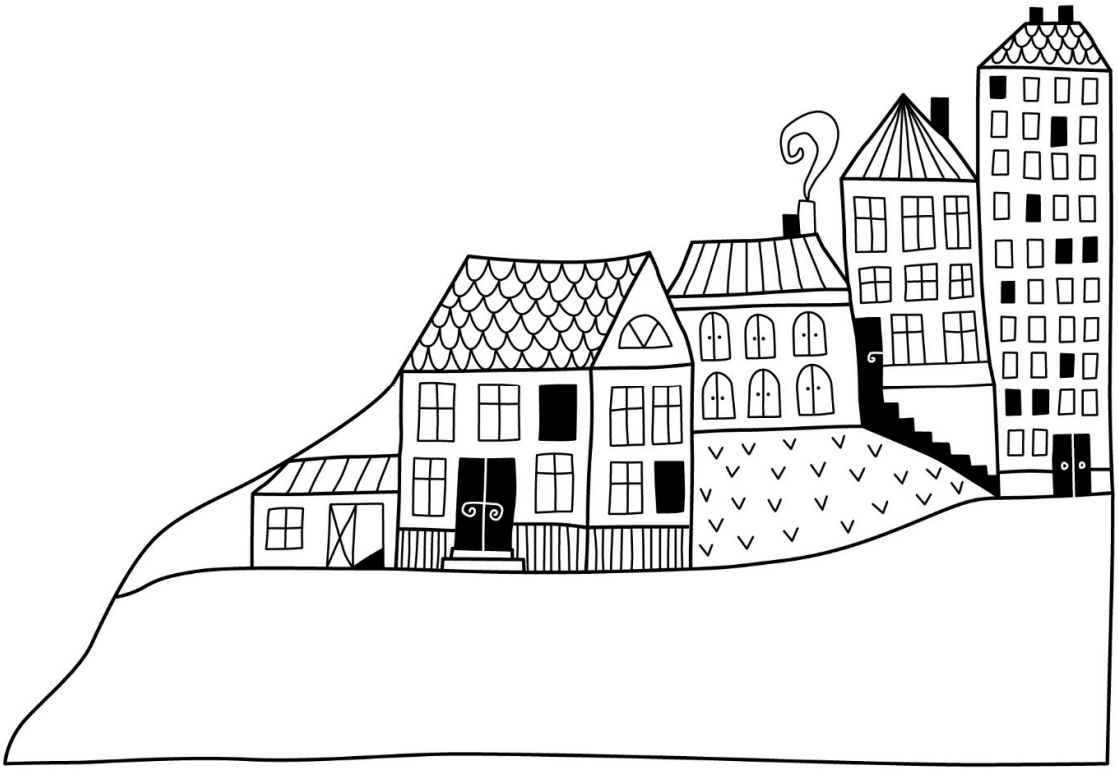
2025-01-01 – 2025-12-31



Dokument-ID 09222115557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Dokument-ID 092221155575786245 91 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Batteriet 18 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-15. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2015-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-27.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre drifts- och räntekostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen sex lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 324 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 535 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Batteriet 18 i Halmstads Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 60 lägenheter varav 5 hyresrätter. Byggnaderna är uppförda 1938/1991, värdeår är 1992. Fastigheternas adress är Nordbanegatan 35-39, Hvitfeldtsgatan 19 A-B, 21 A-B i Halmstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar

I försäkringen ingår styrelseförsäkring
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Dokument-ID 092221155557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Total tomtarea	3 051 m²
Total bostadsarea	4 420 m²
Bostäder bostadsrätt	4 082 m²
Bostäder hyresrätt	338 m²

Årets taxeringsvärde	96 502 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	82 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 125 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 14 493 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 299 tkr (67,65 kr/ m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 299 tkr (67,65 kr/m².)

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	16 500
Hissar	32 253

Dokument-ID 092221155575786245 91 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Andersson	Ordförande	2027
Jesper Larsson	Ledamot	2026
David Wikström	Ledamot	2026
Johan Sköld	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanda Nerborg	Suppleant	2026
Gunilla Borelund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision i Sverige AB, Emil Persson	Extern revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Marie Johansson	2026
Anneli Ek	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har övergått till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3 från och med 2024-01-01. Detta innebär att föreningen har vid större planerade underhåll möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning (komponent) istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av under nyttjandeperioden.

Då tidpunkten för övergången till K3 är satt till 2024-01-01 har 2024 års utförda underhåll blivit redovisade i enlighet med K3. Detta innebär att underhåll om totalt 12 277 873 kr (tak och fasadbyte) blivit aktiverade under föregående år och redovisas därför i balansräkningen 2024-12-31 som byggnad. Styrelsen har i samband med detta återfört ianspråktagandet av underhållsfonden med 12 277 873 kr som avsåg tak och fasadbyte. Detta framgår vidare på s. 7 under *Förändringar i eget kapital*.

Bostadsrättsföreningen har under året tagit ett nytt lån hos Nordea om 5 075 tkr för att lösa sin skuld till Akelius för återstående hyresrätter. Detta då avtalet med Akelius löpt ut för villkorsändring samt att styrelsen ser en trygghet i att ha alla lån samlade hos en kreditgivare.

Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 936 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Dokument-ID 09222115557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 304	4 080	3 683	3 273	2 355
Resultat efter finansiella poster*	−1 798	−1 476	−376	−405	267
Soliditet %*	54	54	59	58	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	88	84	82	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	936	881	761	662	1 024
Energikostnad kr/kvm*	184	168	163	159	151
Sparande kr/kvm*	130	132	130	147	304
Skuldsättning kr/kvm*	12 061	11 359	8 960	9 083	7 087
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 060	12 299	9 702	9 835	8 359
Räntekänslighet %*	13,9	13,6	12,7	14,9	8,2

* obligatoriska nyckeltal

Dokument-ID 09222115557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning om förlust:
Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat, vilket främst förklaras av ökade drifts- och räntekostnader under året. Bostadsrättsföreningen har under året tagit ett nytt lån hos Nordea om 5 075 tkr för att lösa sin skuld till Akelius för återstående hyresrätter. Detta innebär att vid kommande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter kommer föreningen att kunna stärka sin likviditet och amortera på detta lån. Styrelsen har under året arbetat med att förhandla bostadsrättsföreningens räntor och inför 2026 är ränteläget betydligt mer stabilt. Styrelsen har tagit beslut om att inte justera årsavgifterna inför det kommande året, de har dock valt att höja hyresavgifterna 20%, den sammantagna effekten är att föreningens likviditet fortsatt är ansträngd. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och kommer vid behov att vidta åtgärder, såsom justering av avgiftsnivån eller andra kostnadsbesparande insatser, för att säkerställa föreningens långsiktiga finansiella stabilitet.

Dokument-ID 09222115557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Uppskrivnings-fond**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	65 739 669	0	0	0	1 981 515	−12 662 064
Korrigering av ingående balanser:						
Kompletterande avskrivning byggnad						-1 091 119
Tak och fasadprojekt						12 277 873
Avsättning underhållsfond				-1 232 185	1 232 185	
Ianspråktagande av underhållsfond				6 765 556	-6 765 556	
Ingående eget kapital efter korrigeringar	**65 739 669**		**0**	**5 533 371**	**-3 551 856**	**-1 475 310**
Nya insatser och upplåtelseavgifter	- 522 362	210 982				
Disposition enl. stämmobeslut					-1 475 310	1 475 310
Reservering underhållsfond				299 000	-299 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-48 753	48 753	
Årets resultat						-1 797 614
Vid årets slut	**65 217 307**	**210 982**	**0**	**5 783 618**	**−5 277 413**	**−1 797 614**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 027 166
Årets resultat	−1 797 614
Årets fondreservering enligt stadgarna	−299 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 753
Summa	**−7 075 027**

Styrelsen föreslår följande behandling
av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 7 075 027**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 09222115557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 303 798	4 079 943
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 578	420
Summa		**4 404 375**	**4 080 363**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 847 564	−1 735 496
Övriga externa kostnader	Not 5	−490 249	−459 827
Personalkostnader	Not 6	−70 089	−78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−2 323 817	−2 014 257
Summa rörelsekostnader		**−4 731 718**	**−4 288 432**
Rörelseresultat		**−327 343**	**−208 489**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 293	91 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 503 564	−1 358 948
Summa finansiella poster		**−1 470 271**	**−1 267 241**
Resultat efter finansiella poster		**−1 797 614**	**−1 475 730**
Årets resultat		**−1 797 614**	**−1 475 730**

Dokument-ID 092221155575786245 91 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	117 447 673	119 558 797
Summa materiella anläggningstillgångar		**117 447 673**	**119 558 797**
Summa anläggningstillgångar		**117 447 673**	**119 558 797**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	4 848	4 908
Övriga fordringar	Not 12	104 667	102 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	133 290	146 904
Summa kortfristiga fordringar		**242 805**	**254 743**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	886 640	2 498 817
Summa kassa och bank		**886 640**	**2 498 817**
Summa omsättningstillgångar		**1 129 445**	**2 753 560**
Summa tillgångar		**118 577 118**	**122 312 357**

Dokument-ID 092221155557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 428 289	65 739 669
Fond för yttre underhåll		5 783 618	5 533 371
Summa bundet eget kapital		**71 211 907**	**71 273 040**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 277 413	-3 551 856
Årets resultat		−1 797 614	−1 475 310
Summa fritt eget kapital		**−7 075 027**	**−5 027 166**
Summa eget kapital		**64 136 880**	**66 245 874**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till intresseföretag	Not 15	0	4 977 217
Summa långfristiga skulder		**0**	**4 977 217**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	53 310 000	50 204 784
Förskott från kunder	Not 17	5 699	5 699
Leverantörsskulder	Not 18	234 594	67 147
Skatteskulder	Not 19	201 240	193 140
Övriga skulder	Not 20	22 022	11 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	666 683	607 441
Summa kortfristiga skulder		**54 440 238**	**51 089 266**
Summa eget kapital och skulder		**118 577 118**	**122 312 357**

Dokument-ID 092221155575786245 91 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−327 343	−208 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 323 817	2 014 257
	1 996 474	**1 805 768**
Erhållen ränta	33 293	91 707
Erlagd ränta	−1 442 018	−1 399 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**587 749**	**497 587**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	11 938	−108 300
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	184 209	−43 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**783 896**	**346 141**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-212 693	−13 160 202
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-212 693**	**−13 160 202**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−6 947 000	−621 000
Upptagna lån	5 075 000	10 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	−311 380	1 648 362
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−2 183 380**	**11 027 362**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−1 612 177	−1 786 699
Likvida medel vid årets början	2 498 817	4 285 516
Likvida medel vid årets slut	886 640	2 498 817

Dokument-ID 09222115557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och för första gången även enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip.

Föreningen har vid bytet till redovisningsregelverket K3 även valt att räkna om jämförelseåret vilket innebär att en ingångsbalansräkning har upprättats enligt kap. 35. Byte av redovisningsprincip till K3 innebär att föreningen vid större planerade underhåll har möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning (komponent) istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång och komponent i anläggningsregistret som sedan skrivs av under nyttjandeperioden.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Dokument-ID 092221155575786245 91 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad - Balkonger	Komponent	40
Byggnad - Dörrar	Komponent	36
Byggnad - Elinstallationer	Komponent	40
Byggnad - Fasad (Tegel)	Komponent	100
Byggnad - Fasad (Puts)	Komponent	30
Byggnad - Stomme & grund	Komponent	100
Byggnad - Värme	Komponent	75
Byggnad - Vatten och avlopp	Komponent	50
Byggnad - Fönster	Komponent	50
Byggnad - Tak	Komponent	40
Byggnad - Ventilation	Komponent	34
Byggnad - Hiss	Komponent	30
Byggnad - Entrépartier	Komponent	40
Byggnad – Tvättstugeutrustning	Komponent	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 821 592	3 597 014
Hyror, bostäder	471 120	471 120
Övriga ersättningar	11 090	11 819
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	−10
Summa nettoomsättning	**4 303 798**	**4 079 943**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	100 578	420
Summa övriga rörelseintäkter	**100 578**	**420**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll*	−48 753	−46 563
Reparationer	−125 304	−190 910
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−103 440	−97 800
Försäkringspremier	−59 826	−56 606
Kabel- och digital-TV	−241 969	−241 971
Systematiskt brandskyddsarbete	−25 720	−19 107
Serviceavtal	−13 222	−9 962
Obligatoriska besiktningar	−33 191	−8 110
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−27 898
Snö- och halkbekämpning	−1 399	−42 353
Förbrukningsinventarier	−84 670	−13 338
Vatten	−175 029	−122 001
Fastighetsel	−114 129	−108 466
Uppvärmning	−523 823	−510 987
Sophantering och återvinning	−233 530	−229 612
Förvaltningsarvode drift	−63 559	−9 813
Summa driftskostnader	**−1 847 564**	**−1 735 496**

**Av underhållen som genomfördes under räkenskapsår 2024 avser 12 278 tkr tak- och fasadbyte som korrigerats och aktiverats som en anläggning.*

Dokument-ID 092221155557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−370 599	−338 031
Lokalkostnader	0	−4 500
Arvode, yrkesrevisorer	−29 000	−20 000
Övriga försäljningskostnader	−1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	−55 843	−59 637
Kreditupplysningar	−50	−3 204
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−13 736	−11 817
Kontorsmateriel	−4 725	0
Telefon och porto	−11 765	−12 058
Bankkostnader	−3 473	−7 204
Övriga externa kostnader	0	−3 375
Summa övriga externa kostnader	**−490 249**	**−459 827**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−40 000	−60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−13 332	0
Sociala kostnader	−16 757	−18 852
Summa personalkostnader	**−70 089**	**−78 852**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−2 313 108	−2 003 549
Avskrivning Markanläggningar	−10 709	−10 709
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−2 323 817**	**−2 014 258**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	31 086	91 707
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	148	0
Övriga ränteintäkter	2 059	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**33 293**	**91 707**

Dokument-ID 09222115557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 492 575	−1 353 440
Övriga räntekostnader	−10 989	−5 508
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 503 564**	**−1 358 948**

Not 10 Byggnader och mark*

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	102 045 827	88 885 204
Mark	26 772 856	26 772 856
Markanläggning	107 089	107 089
	128 925 772	**115 765 149**
Årets anskaffningar		
Byggnader	212 693	13 160 623
	212 693	**13 160 623**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**129 138 465**	**128 925 772**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 327 712	−7 324 163
Markanläggningar	−39 264	−28 555
	−9 366 976	**−7 352 718**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−2 313 108	−2 003 549
Årets avskrivning markinventarier	−10 709	−10 709
	−2 323 817	**−2 014 258**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 690 792**	**−9 366 976**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**117 447 673**	**119 558 797**
Varav		
Byggnader	90 617 701	92 718 116
Mark	26 772 856	26 772 856
Markanläggningar	57 116	67 825

*Ingående balansen för 2024-01-01 avviker mot utgående balans 2023-12-31. Eftersom tidpunkten för övergången till K3-regelverket är per 2024-01-01 har komponentindelningen av byggnaden gjorts vid den tidpunkten och därför påverkat avskrivningskostnaderna för 2024. Underhållet för tak och fasadbyte är redovisade enligt K3 och avviker därför också mot föregående års fastställda årsredovisning. Justeringen framgår också under Förändringar av eget kapital på s. 7.

Dokument-ID 09222115557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	**96 502 000**	**82 800 000**
varav byggnader	*75 600 000*	*58 600 000*
varav mark	*20 902 000*	*24 200 000*

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 848	4 908
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**4 848**	**4 908**

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	104 667	102 931
Summa övriga fordringar	**104 667**	**102 931**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 703	38 975
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 422	87 765
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 164	20 164
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**133 290**	**146 904**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	18 319	15 974
Transaktionskonto	868 321	2 482 843
Summa kassa och bank	**886 640**	**2 498 817**

Not 15 Skulder till intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till intresseföretag	0	4 977 217
Summa skulder till intresseföretag	**0**	**4 977 217**

Dokument-ID 09222115557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	53 310 000	48 981 000
Kortfristig skuld till kreditinstitut	0	1 223 783
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−746 000	−621 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder hos kreditinstitut, klassificeras som kortfristig skuld	−52 564 000	-49 583 783
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,70%	2025-08-18	13 249 500,00	−13 213 000,00	36 500,00	0,00
NORDEA	2,70%	2025-08-21	12 948 500,00	−12 898 500,00	50 000,00	0,00
NORDEA	2,70%	2026-05-05	4 975 000,00	0,00	100 000,00	4 875 000,00
NORDEA	2,70%	2026-05-08	4 950 000,00	0,00	100 000,00	4 850 000,00
NORDEA	2,29%	2026-06-18	0,00	5 075 000,00	0,00	5 075 000,00
NORDEA	2,70%	2026-07-17	12 858 000,00	0,00	200 000,00	12 658 000,00
NORDEA	2,70%	2026-02-16	0,00	13 213 000,00	109 500,00	13 103 500,00
NORDEA	2,70%	2026-02-23	0,00	12 898 500,00	150 000,00	12 748 500,00
Summa			**48 981 000,00**	**5 075 000,00**	**746 000,00**	**53 310 000,00**

*Senast kända räntesatser 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga Nordea lån om 53 310 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Förskott från kunder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	5 699	5 699
Summa förskott från kunder	**5 699**	**5 699**

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	140 574	6 250
Ej reskontraförda leverantörsskulder	94 020	60 897
Summa leverantörsskulder	**234 594**	**67 147**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	97 800	95 340
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	103 440	97 800
Summa skatteskulder	**201 240**	**193 140**

Dokument-ID 092221155575786245 91 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	1 550	0
Skuld sociala avgifter och skatter	20 472	11 056
Summa övriga skulder	**22 022**	**11 056**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	198 962	137 416
Upplupna driftskostnader	0	21 328
Upplupna elkostnader	10 120	20 657
Upplupna värmekostnader	81 123	118 120
Upplupna kostnader för renhållning	24 369	38 006
Upplupna revisionsarvoden	23 875	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314	9 701
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	327 920	239 213
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**666 683**	**607 441**

Not 22 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	66 700 000	60 001 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 09222115557578624591 Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Mats Andersson,	David Wikström,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Nils Sköld,	Jesper Larsson,

Revisorernas underskrifter

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

Emil Persson
Revisor

BoRevision i Sverige AB

Dokument-ID 092221155575762459l Signerat MA, DW, NS, JL, EP

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578624591

Dokument

Årsredovisning slutlig
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-05-20 15:52:39 CEST (+0200) av Fanny Wibäck (FW)
Färdigställt 2026-05-22 22:46:54 CEST (+0200)

Initierare

Fanny Wibäck (FW)
Riksbyggen
fanny.wiback@riksbyggen.se

Signerare

Mats Andersson (MA)
Bostadsrättsföreningen Batteriet 18
matspeter14@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Peter Andersson"
Signerade 2026-05-20 19:07:32 CEST (+0200)

David Wikström (DW)
Bostadsrättsföreningen Batteriet 18
david.g.carlsson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID WIKSTRÖM"
Signerade 2026-05-20 15:55:17 CEST (+0200)

Nils Sköld (NS)
Bostadsrättsföreningen Batteriet 18
nilsjohan.skold@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN SKÖLD"
Signerade 2026-05-20 16:41:58 CEST (+0200)

Jesper Larsson (JL)
Bostadsrättsföreningen Batteriet 18
moonchild6666@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER LARSSON"
Signerade 2026-05-20 19:31:56 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578624591

Emil Persson (EP)
Borevision i Sverige AB
emil.persson@borevision.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Emil Persson"
Signerade 2026-05-22 22:46:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Batteriet 18, org.nr. 769615-5725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Batteriet 18 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 Bostadsrättsföreningen Batteriet 18 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna finansiera föreningens utgifter samt amorteringar och avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578670936

Dokument

Batteriet 18 Revisionsberättelse 251231
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-21 10:00:26 CEST (+0200) av Fanny Wibäck (FW)
Färdigställt 2026-05-22 22:45:56 CEST (+0200)

Initierare

Fanny Wibäck (FW)
Riksbyggen
fanny.wiback@riksbyggen.se

Signerare

Emil Persson (EP)
BoRevision i Sverige AB
emil.persson@borevision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Emil Persson"
Signerade 2026-05-22 22:45:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify