



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Bataljonen i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bataljonen, Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-07-18.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Bataljonen 3 i Örebro som färdigställdes under 2015.

På fastigheten finns fyra bostadshus med två uppgångar vardera med adresserna Lägerhyddsgatan, Förrådsgatan samt Vallare Walls gata.

Föreningens 64 bostäder fördelar sig enligt följande:

Lägenhetsstorlek	Antal	Lägenhetsarea
2 r o k	20 st	59,6 m <sup>2</sup>
3 r o k	27 st	77,8 m <sup>2</sup>
4 r o k	14 st	95,8 m <sup>2</sup>
5 r o k	3 st	107,0 m <sup>2</sup>

Total lägenhetsyta: 4 954,8 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 75 parkeringsplatser, varav 30 carportplatser, 39 platser med motorvärmarruttag, 36 platser utan motorvärmarruttag och 38 platser med laddning för elbil.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-09-13.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötsel samt lokalvård har skötts av HSB Förvaltning. Den tekniska förvaltningen har skett i egen regi. De arbetsuppgifter den tidigare förvaltaren utförde har delats upp inom styrelsen. Föreningen har avtal med Telia gällande bredbandsanslutning.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 97 (96) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 6 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

**Styrelsen**

Pär Fredriksson	ordförande
Stina Bengtsson	sekreterare
Jan-Åke Sandberg	ledamot
Anders Jonsson	ledamot
Waldemar Peterman	ledamot
Majvor Nilsson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pär Fredriksson, Stina Bengtsson, Anders Jonsson och Waldemar Petermann.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare under året har varit Pär Fredriksson, Stina Bengtsson, Waldemar Peterman och Jan-Åke Sandberg, två i förening.

**Revisor**

Revisor har varit Helena Wicklander samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

**Valberedning**

Valberedning har varit Johannes Kalousdian (sammankallande).

**Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma**

Föreningens ombud till Mälardalarnas föreningsstämma har varit Pär Fredriksson med Waldemar Peterman som suppleant.

**Vicevärd**

Vicevärd under året har varit Daniel Forsberg.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämman hölls 2022-05-18 som sammanställdes i Närke Kulturbryggeri. På stämman deltog 26 medlemmar.

**Underhåll och investeringar**

Under året har föreningen uppfört filterbyte ventilationsanläggningar, byte av sand i sandlådor, ommålning av parkeringslinjer på parkeringsplatser, asfaltarbete.

Inför nästa år kommer följande underhållsåtgärder enligt underhållsplan att utföras: Filterbyten och OVK besiktning

Föreningen planerat också utbyggnad av laddboxar för laddning av el- och hybridbilar.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 10 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 411 000 kronor.

Efter årsskiftet har styrelsen fattat beslut om att utföra asfaltering av grusgångar, till en kostnad av 225 000 kr, där arbetet utförs under maj.



## Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 57 028 285 kr. Under året har föreningen amorterat 504 420 kr.

Föreningen hade ett lån för villkorsändring under 2022 och bundits till 2027 med 3,55 % i ränta. Inget lån löper ut och ska omsättas under 2023.

Inför 2022 beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 4 % och inför 2023 har man beslutat om en ökning med 2 %. Avgiften 2022 uppgår till kronor 707 kr/kvm (förbrukningsavgifter för el och varmvatten samt bredband tillkommer).

Föreningens budget för 2023 visar ett minusresultat efter avsättning till yttre underhållsfond. Styrelsen anser att ekonomin är bra med god likviditet, ett gynnsamt elavtal i kombination med investering i solcellsenergianläggning har gett oväntat god avkastning under rådande omvärldsförhållanden.

Styrelsen ser inga behov av kraftiga ökning av månadsavgifter de kommande åren.

## Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har deltagit i löpande utbildningar genom HSB Mälardalarna samt informationsträffar.

Styrelsen anordnade en kräftskiva i augusti

Medlemmarna har erhållit information månadsvis via mejl och HSB-portalen efter varje styrelsemöte, samt vid specifika händelser.

Föreningen har en egen e-postadress: bataljonen@hotmail.com.

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	4 247	4 112	4 166	4 070	4 106
Resultat efter finansiella poster tkr	-89	-308	-206	-487	-232
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	64%	64%	64%	64%	64%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	707	679	669	669	669
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	11 510	11 612	11 713	11 815	11 909
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	157	119	118	175	195
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	45%	55%	56%	56%	71%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	83	84	124	47	37

**Förändringar i eget kapital**

	Uppl. Avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 740 000	86 695 000	1 609 846	-3 709 822	-308 057
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-308 057	308 057
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-43 622	43 622	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			411 000	-411 000	
Årets resultat					-89 388
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>18 740 000</b>	<b>86 695 000</b>	<b>1 977 225</b>	<b>-4 385 257</b>	<b>-89 388</b>

**Resultatdisposition**

Ansamlad förlust	- 4 017 879
Disponerat ur UH-fonden	43 622
Avsatt till UH-fonden	- 411 000
Årets resultat	- 89 388
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 4 474 646

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 4 474 646
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 977 225 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -456 767 kr, se resultaträkningen.

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 247 348	4 111 627
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 247 348</b>	<b>4 111 627</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 665 754	-1 783 916
Planerat underhåll	Not 4	-43 613	-129 971
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-149 842	-183 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 745 281	-1 740 253
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 604 489</b>	<b>-3 837 438</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>642 858</b>	<b>274 189</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	43 314	9 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-775 561	-591 546
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-732 247</b>	<b>-582 246</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-89 388</b>	<b>-308 057</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-411 000	-417 000
Disposition underhållsfond		43 622	129 970
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-367 379	-287 030
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-456 767</b>	<b>-595 087</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	130 995 961	132 713 370
Mark	Not 10	24 400 000	24 400 000
Markanläggningar	Not 11	380 180	398 752
Inventarier	Not 12	63 550	72 850
		<u>155 839 691</u>	<u>157 584 972</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
Långfristiga placeringar	Not 14	3 800 000	1 205 492
		<u>3 800 500</u>	<u>1 205 992</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>159 640 191</u>	<u>158 790 964</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	13	1 212
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		736 336	593 532
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	83 044	79 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>258 599</u>	<u>221 183</u>
		<u>1 077 992</u>	<u>895 619</u>
Kassa och bank	Not 17	50 095	1 646 682
Summa omsättningstillgångar		<u>1 128 087</u>	<u>2 542 301</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>160 768 278</b></u>	<u><b>161 333 265</b></u>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		86 695 000	86 695 000
Upplåtelseavgifter		18 740 000	18 740 000
Underhållsfond		1 977 225	1 609 846
		<u>107 412 225</u>	<u>107 044 846</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 385 257	-3 709 822
Årets resultat		-89 388	-308 057
		<u>-4 474 646</u>	<u>-4 017 879</u>
Summa eget kapital		<u>102 937 579</u>	<u>103 026 967</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	56 523 965	37 990 145
		<u>56 523 965</u>	<u>37 990 145</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	504 420	19 542 660
Leverantörsskulder		195 152	193 078
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	63 202	30 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	543 961	550 184
		<u>1 306 734</u>	<u>20 316 153</u>
Summa skulder		<u>57 830 699</u>	<u>58 306 298</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>160 768 278</b></u>	<u><b>161 333 265</b></u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-89 388	-308 057
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 745 281	1 740 253
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 655 893	1 432 196
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 569	-124 575
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 821	-196 365
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 645 145	1 111 255
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i markanläggningar	0	-412 296
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-412 296
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-504 420	-504 420
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-504 420	-504 420
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 140 725</b>	<b>194 539</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 445 706</b>	<b>3 251 167</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 586 431</b>	<b>3 445 706</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,12 %

Laddstolar 10%

Staket 5%

Inventarier 10 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

#### Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 501 300	3 366 492
Hyror	312 250	304 950
Övriga avgifter	454 330	447 757
Övriga intäkter	15 068	14 158
Bruttoomsättning	4 282 948	4 133 357
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-180
Hyesbortfall	-35 600	-21 550
	<b>4 247 348</b>	<b>4 111 627</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	356 918	386 536
Reparationer	183 050	146 727
El	106 549	221 745
Uppvärmning	409 343	421 171
Vatten	101 285	105 032
Sophämtning	90 052	81 438
Övriga avgifter	240 030	237 033
Förvaltningskostnader	133 319	132 218
Övriga driftskostnader	45 207	52 017
	<b>1 665 754</b>	<b>1 783 916</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	43 613	129 971
	<b>43 613</b>	<b>129 971</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	89 500	115 000
Vicevärdsarvode	20 790	20 706
Övriga arvoden	-1 500	4 500
Revisorsarvode	12 000	6 000
Sociala kostnader	29 052	37 092
	<b>149 842</b>	<b>183 298</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 717 409	1 717 409
Markanläggningar	18 572	13 544
Inventarier	9 300	9 300
	<b>1 745 281</b>	<b>1 740 253</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	43 227	9 300
Ränteintäkter skattekonto	4	0
Övriga finansiella intäkter	83	0
	<b>43 314</b>	<b>9 300</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	775 380	591 383
Övriga finansiella kostnader	181	163
	<b>775 561</b>	<b>591 546</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	144 326 233	144 326 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 326 233	144 326 233
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 612 863	-9 895 454
Årets avskrivningar	-1 717 409	-1 717 409
Utgående avskrivningar	-13 330 272	-11 612 863
<b>Bokfört värde</b>	<b>130 995 961</b>	<b>132 713 370</b>
Taxeringsvärde för Bataljonen 3 i Örebro. Värdeår 2014.		
Byggnad - bostäder hyreshus	100 000 000	78 000 000
	100 000 000	78 000 000
Mark - bostäder hyreshus	27 000 000	26 000 000
	27 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde totalt	127 000 000	104 000 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	24 400 000	24 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 400 000	24 400 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>24 400 000</b>	<b>24 400 000</b>
<b>Not 11 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	412 296	0
Årets investeringar	0	412 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	412 296	412 296
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 544	0
Årets avskrivningar	-18 572	-13 544
Utgående avskrivningar	-32 116	-13 544
<b>Bokfört värde</b>	<b>380 180</b>	<b>398 752</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	162 365	162 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 365	162 365
Ingående avskrivningar	-89 515	-80 215
Årets avskrivningar	-9 300	-9 300
Utgående avskrivningar	-98 815	-89 515
<b>Bokfört värde</b>	<b>63 550</b>	<b>72 850</b>
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
<b>Not 14 Långfristiga placeringar</b>		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 800 000	1 205 492
	<b>3 800 000</b>	<b>1 205 492</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13	1 212		
		<b>13</b>	<b>1 212</b>		
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		4 044	692		
Övriga fordringar		79 000	79 000		
		<b>83 044</b>	<b>79 692</b>		
<b>Not 17 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		50 095	1 646 682		
		<b>50 095</b>	<b>1 646 682</b>		
<b>Not 18 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 740 000	86 695 000	1 609 846	-3 709 822	-308 057
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-308 057	308 057
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-43 622	43 622	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			411 000	-411 000	
Årets resultat					-89 388
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>18 740 000</b>	<b>86 695 000</b>	<b>1 977 225</b>	<b>-4 385 257</b>	<b>-89 388</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788934919	0,78%	2024-08-21	19 038 240	162 720
Stadshypotek AB	103535	0,81%	2026-01-30	18 951 905	178 980
Stadshypotek AB	172824	3,55%	2027-06-30	19 038 240	162 720
				57 028 385	504 420
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>56 523 965</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					54 506 285
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				61 019 000	61 019 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>61 019 000</b>	<b>61 019 000</b>
<b>Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				504 420	504 420
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	19 038 240
				<b>504 420</b>	<b>19 542 660</b>
<b>Not 21 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				29 977	9 919
Källskatt				33 225	9 812
Skuld till boende				0	10 500
				<b>63 202</b>	<b>30 231</b>
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				351 345	372 059
Upplupna räntekostnader				32 597	32 899
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				160 019	145 226
				<b>543 961</b>	<b>550 184</b>
<b>Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Efter årsskiftet har styrelsen fattat beslut om att utföra asfaltering av grusgångar, till en kostnad av 225 000 kr, där arbetet utförs under maj.					

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....  
Pär Fredriksson

.....  
Stina Bengtsson

.....  
Jan-Åke Sandberg

.....  
Anders Jonsson

.....  
Franz Waldemar Petermann

.....  
Majvor Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....  
Helena Wicklander  
Av stämman vald revisor

.....  
Theodor Lönnman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bataljonen i Örebro, org.nr. 769619-0268

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bataljonen i Örebro för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bataljonen i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den / 2023

.....  
Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Helena Wicklander  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Bataljonen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PÄR FREDRIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 22:56:20



**STINA BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 15:14:10



**ANDERS JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 17:53:23



**JAN-ÅKE SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 08:00:56



**MAJVOR NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 09:49:39



**FRANZ WALDEMAR PETERMANN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 09:04:14



**HELENA WICKLANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 17:34:41



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 09:04:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Bataljonen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HELENA WICKLANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 17:41:56

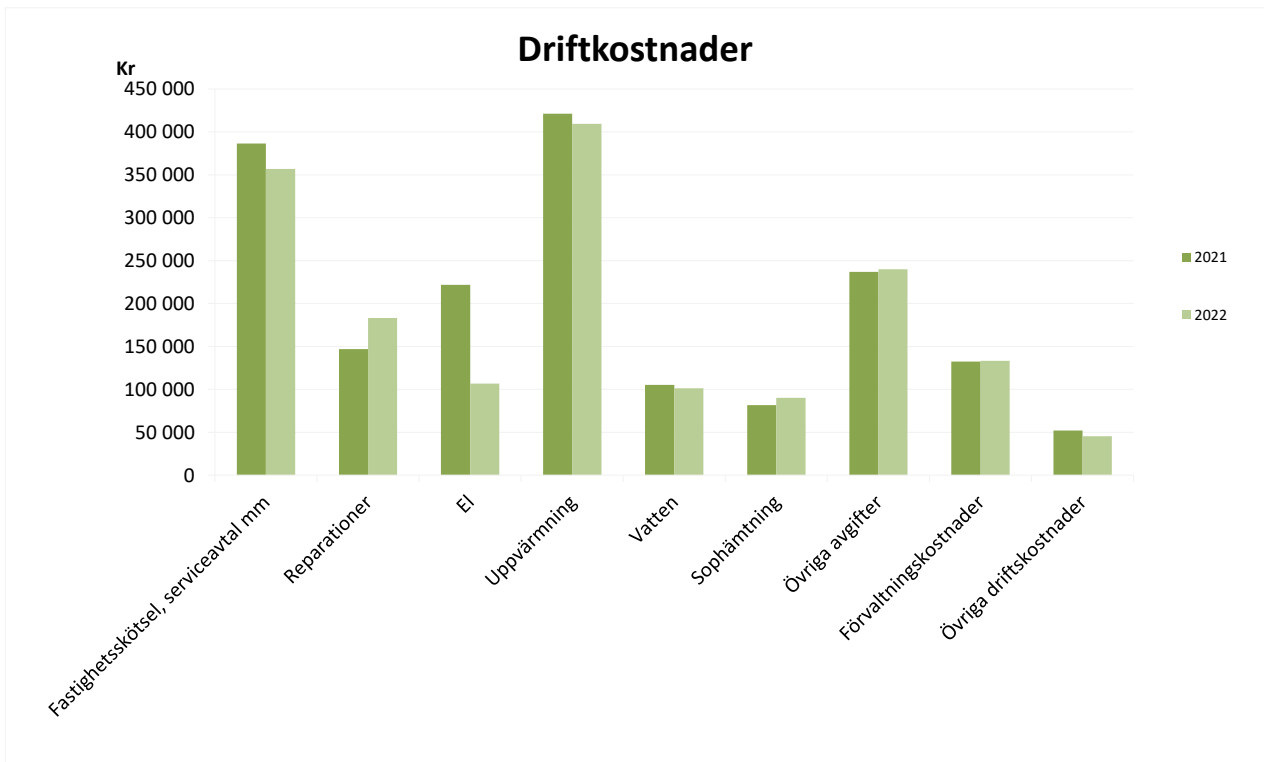
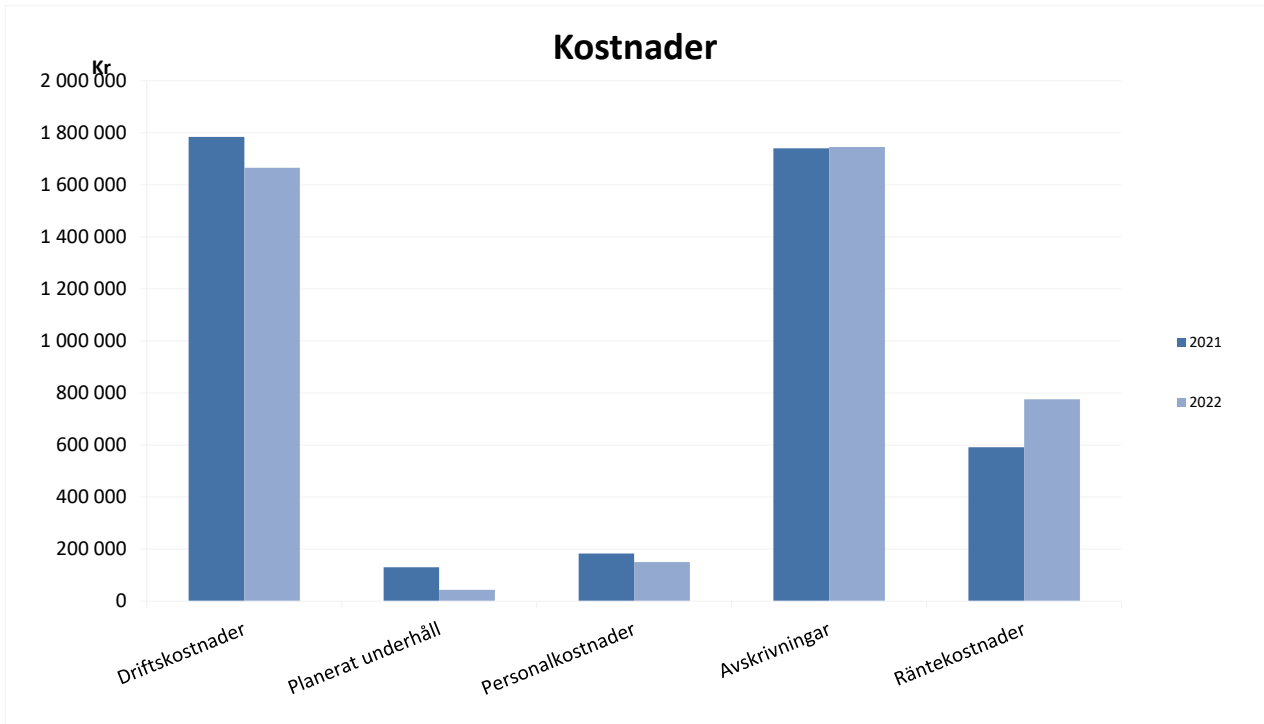


**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 09:06:22







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Bataljonen i Örebro



343

KR/KVM

SPARANDE



11510

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



16%

RÄNTEKÄNSLIGHET



125

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



707

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 343 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 11510 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  16%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  125 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 707 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.