

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Batteriet 18  
Org nr: 7696155725



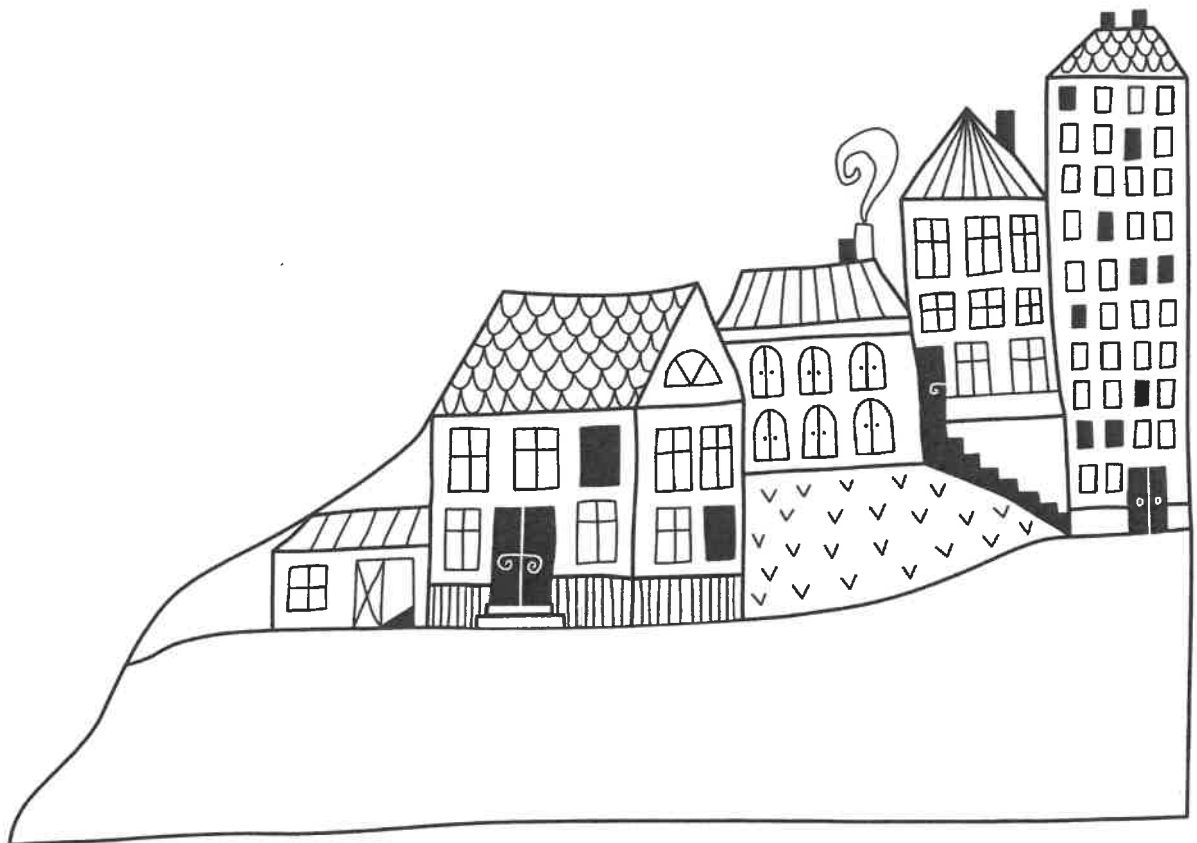
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Batteriet 18 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

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

Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år tack vare högre avgiftsintäkter samt lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen är ungefär på samma nivå jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 922 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 546 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Batteriet 18 i Halmstads Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1938/1991, värdeår är 1992. Fastigheternas adress är Nordbanegatan 35-39, Hvitfeldtsgränd 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.

Total tomtarea 3 051 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 420 m<sup>2</sup>

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 373 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## 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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 51 778 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 726 tkr (390 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 726 tkr (390 kr/m<sup>2</sup>).

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Henrik Bjerrome Ahlin	Ordförande	2024
David Wikström	Ledamot	2024
Johanna Leihed	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Marie Johansson	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevision i Sverige AB, Emil Persson	Extern revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Frida Karlsson	2024
Berith Ivarsson	2024

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 703 kr/m<sup>2</sup>/år.

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



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 677	3 271	3 217	3 138	3 229
Resultat efter finansiella poster*	-376	-405	-288	-318	-37
Resultat exkl avskrivningar	546	517	622	574	827
Balansomslutning	112 844	113 853	-	-	-
Soliditet %*	59	58	58	58	56
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	82	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	703	611	600	561	562
Driftkostnader kr/kvm	417	414	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	410	383	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	163	159	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	417	800	-	-	-
Sparande kr/kvm*	130	147	-	-	-
Ränta kr/kvm	192	104	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	8 960	9 083	10 610	10 733	11 240
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 960	9 083	-	-	-
Räntekänslighet %*	12,7	14,9	-	-	-

\* obligatoriska nyckeltal



## 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 091 307	3 537 932	-776 000	-404 909
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-404 909	404 909
Reservering underhållsfond		1 725 949	-1 725 949	
Ianspråktagande av underhållsfond		-29 510	29 510	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-375 508
<b>Vid årets slut</b>	<b>64 091 307</b>	<b>5 234 371</b>	<b>-2 877 348</b>	<b>-375 508</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-1 180 909
Årets resultat	-375 508
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 725 949
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 510
<b>Summa</b>	<b>-3 252 856</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**-3 252 856**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 676 692	3 271 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 661	12 936
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 688 353</b>	<b>3 284 167</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 841 064	-1 827 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-448 041	-408 682
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-921 881	-921 881
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 289 838</b>	<b>-3 237 100</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>398 516</b>	<b>47 066</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	80 588	7 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-854 612	-459 624
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-774 024</b>	<b>-451 978</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-375 508</b>	<b>-404 912</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-375 508</b>	<b>-404 912</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	108 412 431	109 334 312
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 412 431</b>	<b>109 334 312</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 412 431</b>	<b>109 334 312</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	4 848	73 365
Övriga fordringar	Not 12	4	219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	141 591	54 218
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>146 443</b>	<b>127 802</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	4 285 516	4 390 699
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 285 516</b>	<b>4 390 699</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 431 959</b>	<b>4 518 501</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>112 844 390</b>	<b>113 852 813</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	64 091 307	64 091 307	
Fond för yttre underhåll	5 234 371	3 537 932	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>69 325 678</b>	<b>67 629 239</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 877 348	-776 000	
Årets resultat	-375 508	-404 909	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 252 856</b>	<b>-1 180 909</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>66 072 822</b>	<b>66 448 330</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 858 000	26 260 500
Skulder till intresseföretag	Not 16	6 201 000	6 201 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 059 000</b>	<b>32 461 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 744 000	13 887 500
Förskott från kunder	Not 17	5 699	5 699
Leverantörsskulder	Not 18	32 275	327 341
Skatteskulder	Not 19	186 480	178 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	744 115	543 766
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 712 569</b>	<b>14 942 986</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>112 844 390</b>	<b>113 852 816</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-375 508	-404 912
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	921 881	921 881
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>546 373</b>	<b>516 969</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-18 641	493 683
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-86 917	-398 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>440 815</b>	<b>612 393</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-546 000	-546 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-546 000</b>	<b>-546 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-105 185</b>	<b>66 393</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 390 699</b>	<b>4 324 303</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 285 514</b>	<b>4 390 699</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Byggnad fönster	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 106 200	2 700 745
Hyror, bostäder	570 492	570 486
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 676 692</b>	<b>3 271 231</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	6 564	0
Fakturerade kostnader	0	1 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-34
Återvunna fordringar	4 435	0
Övriga rörelseintäkter	660	11 570
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>11 661</b>	<b>12 936</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-29 510	-134 548
Reparationer	-372 865	-186 848
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 340	-91 140
Försäkringspremier	-52 613	-49 154
Kabel- och digital-TV	-241 979	-245 245
Serviceavtal	-9 750	0
Obligatoriska besiktningar	0	-16 648
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 364	0
Snö- och halkbekämpning	-19 439	-31 709
Förbrukningsinventarier	-13 611	-31 956
Vatten	-103 356	-80 255
Fastighetsel	-112 213	-130 092
Uppvärmning	-506 342	-493 113
Sophantering och återvinning	-246 414	-166 342
Förvaltningsarvode drift	-24 266	-170 636
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 841 064</b>	<b>-1 827 685</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-324 684	-262 106
Arvode, yrkesrevisorer	-25 750	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-68 472	-122 894
Kreditupplysningar	-419	-104
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 563	0
Kontorsmateriel	-4 125	0
Telefon och porto	-6 486	0
Bankkostnader	-6 371	-4 953
Övriga externa kostnader	-5 171	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-448 041</b>	<b>-408 682</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Sociala kostnader	-18 852	-18 852
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-78 852</b>	<b>-78 852</b>

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-861 212	-861 212
Avskrivning Markanläggningar	-10 708	-10 708
Avskrivningar tillkommande utgifter	-49 961	-49 961
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-921 881</b>	<b>-921 881</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	80 171	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	166	7 646
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	251	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>80 588</b>	<b>7 646</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-848 459	-458 547
Övriga räntekostnader	-6 153	-1 077
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-854 612</b>	<b>-459 624</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	86 387 124	86 387 124
Byggnadsinventarier	2 498 080	2 498 080
Mark	26 772 856	26 772 856
Markanläggning	107 089	107 089
	<b>115 765 149</b>	<b>115 765 149</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>115 765 149</b>	<b>115 765 149</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-6 294 336	-5 433 124
Byggnadsinventarier	-118 654	-68 693
Markanläggningar	-17 847	-7 139
	<b>-6 430 837</b>	<b>-5 508 956</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-861 212	-861 212
Årets avskrivning Byggnadsinventarier	-49 961	-49 961
Årets avskrivning markanläggningar	-10 708	-10 708
	<b>-921 881</b>	<b>-921 881</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-7 352 718**      **-6 430 837****Restvärde enligt plan vid årets slut****108 412 431**      **109 334 12**

## Varav

Byggnader	79 231 576	80 092 788
Byggnadsinventarier	2 329 465	2 379 426
Markanläggningar	78 534	89 242
Mark	26 772 856	26 772 856





<b>Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	4 848	0
Belånade kundfordringar	0	64 015
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	9 350
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 848</b>	<b>73 365</b>

<b>Not 12 Övriga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	4	219
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4</b>	<b>219</b>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	37 119	34 054
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 308	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 165	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	20 164
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>141 591</b>	<b>54 218</b>

<b>Not 14 Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel	3 550 165	3 799 527
Företagskonto	-125	365 368
Transaktionskonto	735 476	225 803
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 285 516</b>	<b>4 390 699</b>

<b>Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	39 602 000	40 148 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder hos kreditinstitut, klassificeras som kortfristig skuld	-26 544 000	-13 887 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 858 000</b>	<b>26 250 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,73%	2023-08-16	13 541 500,00	-13 432 000,00	109 500,00	0,00
NORDEA	4,67%	2024-08-16	0,00	13 432 000,00	36 500,00	13 395 500,00
NORDEA	0,73%	2024-08-21	13 348 500,00	0,00	200 000,00	13 148 500,00
NORDEA	3,46%	2025-07-17	13 258 000,00	0,00	200 000,00	13 058 000,00
<b>Summa</b>			<b>40 154 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>546 000,00</b>	<b>39 602 000,00</b>

Senast kända räntesatser 2023-12-31

#### Om flera lån ligger som kortfristiga, ändra till:

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 13 395 500 kr och 13 238 500 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 16 Skulder till intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till intresseföretag	6 201 000,00	6 201 000,00
<b>Summa skulder till intresseföretag</b>	<b>6 201 000,00</b>	<b>6 201 000,00</b>

#### Not 17 Förskott från kunder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	5 699,00	5 699,00
<b>Summa förskott från kunder</b>	<b>5 699,00</b>	<b>5 699,00</b>

#### Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	97 774
Twistiga leverantörsskulder	0	140 403
Ej reskontraförda leverantörsskulder	32 275	89 164
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>32 275</b>	<b>327 341</b>

#### Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	91 140	87 540
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	95 340	91 140
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>186 480</b>	<b>178 680</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	178 356	103 101
Upplupna elkostnader	19 818	0
Upplupna vattenavgifter	17 280	0
Upplupna värmekostnader	129 727	0
Upplupna kostnader för renhållning	40 576	0
Upplupna kostnader för administration	25 412	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-2 389	150 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	386	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 949	289 761
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>744 115</b>	<b>543 766</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	43 800 000	43 800 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen påbörjat ett projekt som framförallt innefattar byte av föreningens tak.



## Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

---

Henrik Bjerrome Ahlin

---

Johanna Leihed

---

David Wikström

## Revisorernas underskrifter

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

---

Emil Persson  
Revisor

BoRevision i Sverige AB





# Verifikat

Transaktion 09222115557519729510

## Dokument

310402 Årsredovisning 2023-12-31 klar för signering  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2024-06-11 19:34:14 CEST (+0200) av Gustaf  
Rönnqvist (GR)  
Färdigställt 2024-06-12 13:15:45 CEST (+0200)

## Initierare

Gustaf Rönnqvist (GR)  
Riksbyggen  
gustaf.ronnqvist@riksbyggen.se

## Signerare

Henrik Bjerrome Ahlin (HBA)  
bjerrome@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Henrik Theodor Bjerrome Ahlin"  
Signerade 2024-06-11 19:42:04 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DAVID CARLSSON"  
Signerade 2024-06-11 19:38:06 CEST (+0200)

Johanna Leihed (JL)  
johanna.leihed@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHANNA LEIHED"  
Signerade 2024-06-11 20:23:18 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)  
emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max  
Emil Persson"  
Signerade 2024-06-12 13:15:45 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557519729510

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

1



## 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 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

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

1

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisionsssed 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 2023 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

Styrelsen har i sin förvaltning brutit avseende att skatter och avgifter under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lograts, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Max Emil Persson

Revisor

Serienummer: 9fc96067a668c9[...]f22cf3388a90a

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-06-12 11:15:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>