



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Bataljonen i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Bataljonen i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769619-0268 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bataljonen 3	2015-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4954
30	garageplatser	0
43	p-platser	0
Totalt 137 objekt		4954

Föreningens lägenheter fördelas på:

2 r o k	20 st	59,6 m ²
3 r o k	27 st	77,8 m ²
4 r o k	14 st	95,8 m ²
5 r o k	3 st	107,0 m ²

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Bataljonen GA:1	G:A		68 / 84	Väg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pär Fredriksson	Ordförande	2020-05-17	
Majvor Nilsson	Ledamot	2015-05-29	2023-07-16
Jan-Åke Sandberg	Ledamot	2015-05-29	
Louise Sunnhed	Ledamot	2023-07-16	
Liselott Huss	Ledamot	2023-06-13	
Anders Jonsson	Ledamot	2017-06-02	
Franz Waldemar Petermann	Ledamot	2021-07-01	
Stina Bengtsson	Ledamot	2021-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pär Fredriksson, Louise Sunnhed och Jan-Åke Sandberg

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jan-Åke Sandberg, Pär Fredriksson, Franz Waldemar Petermann och Stina Bengtsson.

Revisorer har varit: Helena Wicklander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Johannes Kalousdian (sammanställande) och Karl Oskarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12 på Närke kulturbryggeri. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-09-19 i föreningslokalen. Där behandlades antagande av nya stadgar. På extrastämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 523 965 kr. Under året har föreningen amorterat 504 420 kr.

Föreningen har ett lån som löper ut 2024-08-21.

Styrelsen anser att lån och underhåll är de enskilt största utgiftskategorierna för en fastighet, och när vi går från "guldår" gällande ränteläget för lån, till mer normala förutsättningar för lån så betyder de där procenten ganska mycket. Styrelsen har tagit höjd för detta i budget och har justerat årsavgifter och övriga intäkter med utgångspunkt från det.

Likadant som ny förening, där vi sitter i en ny fastighet som inte har något underhållsbehov den första tiden, till att komma in i en period där underhållsbehovet börjar märkas, så är det klart att det får effekt.

Men styrelsen är medveten om detta, har positivt likviditetsflöde, sitter i välbyggda kåkar med god isolering och bra uppvärmningssätt, och har gjort kloka investeringar i solcellsenergi och laddstolpar. Därmed ser vi inte ett scenario med skenande höjningar av månadsavgifter som sannolikt de närmsta åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Solpaneler
2021	Laddstolpar
2021	Häckar
2023	Utökning av laddstolpar

Föreningens tak har 2019 försetts med ca 700 paneler som fångar solenergi, vilket täcker ca 85 % av föreningens årliga elbehov. Förändringar av föreningens gårdsytor, med blomsterplanteringar, häckar, gräsytor, anläggning av pergola, boulebana, plantering av träd och asfaltering av grusytor har gjorts.

Vi har anordnat 38 st laddplatser för el- och hybridbilar vilket betyder att 52% av föreningens parkeringsplatser har möjlighet till laddning av el- och hybridbil. Förstärkt inbrottskydd och minskat risker för väderpåverkan av fastigheterna. Moderniserat arbetssätt och processer med ledning och styrning inom styrelsearbetet.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-13.

Tidigare år har önskemål från medlemmar inkommit om att asfaltera grusgångar inom föreningens fastighet. Anbud togs då in, men bedömdes vara allt för dyra i förhållande till föreningens ekonomiska situation. I underhållsplanen för 2023 fanns en åtgärd om att lägga om stenmjöl på dessa grusgångar. Styrelsen tog istället in nya anbud på asfaltering av grusytor, som nu bedömdes som en mer fördelaktigt åtgärd. Vilket därför även genomfördes.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

De närmsta 5 åren pekar på underhållsbehov runt framförallt målning, av både utvändiga träytor och invändigt i trapphus. Dessutom maskinparksutbyte i den gemensamma tvättstugan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

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

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

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

Föreningen har inte haft några arrangerade medlemsaktiviteter under året, men har satsat på att tillhandahålla förutsättningar för spontana initiativ med utrustning på våra innergårdar. Boulebana, pergolor med sittplatser, planteringar och bärväxter, samt grillplatser som börjat användas.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	254	343	315	327	259
Skuldsättning, kr/kvm	11 408	11 510	11 612	11 713	11 815
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 408	11 510	11 612	11 713	11 815
Räntekänslighet, %	16	16	17	17	18
Energikostnad, kr/kvm	199	125	151	179	153
Årsavgifter, kr/kvm	805	795	769	764	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	875	857	830	824	821
Nettoomsättning, tkr	4 335	4 247	4 112	4 166	4 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	-917	-89	-308	-206	-487
Soliditet, %	64	64	64	64	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, el, vatten, bredband och TV.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Det som har påverkat resultatet är föreningens avskrivningsplan för fastigheten.

Underskottet påverkar inte kassaflödet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 695 000	0	0	86 695 000
Upplåtelseavgifter, kr	18 740 000	0	0	18 740 000
Underhållsfond, kr	1 977 225	0	350 864	2 328 088
S:a bundet eget kapital, kr	107 412 225	0	350 864	107 763 088
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 385 257	-89 388	-350 864	-4 825 509
Årets resultat, kr	-89 388	89 388	-917 190	-917 190
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 474 645	0	-1 268 054	-5 742 699
S:a eget kapital, kr	102 937 580	0	-917 190	102 020 389

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 738 000 kr samt ianspråktagande skett med 387 136 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 474 645
Årets resultat, kr	-917 190
Reservation till underhållsfond, kr	-738 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	387 136
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 742 699

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 742 699

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 334 825	4 247 348
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	90 875	0
Summa rörelseintäkter		4 425 700	4 247 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 149 008	-1 665 754
Planerat underhåll	Not 5	-387 136	-43 613
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-154 243	-149 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 789 483	-1 745 281
Summa rörelsekostnader		-4 479 870	-3 604 489
Rörelseresultat		-54 170	642 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	111 520	43 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-974 540	-775 561
Summa finansiella poster		-863 020	-732 247
Årets resultat		-917 190	-89 388
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-738 000	-411 000
Disposition underhållsfond		387 136	43 622
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-350 864	-367 378
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-1 268 054	-456 766

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	129 278 554	130 995 961
Mark	Not 11	24 400 000	24 400 000
Markanläggningar	Not 12	645 607	380 180
Inventarier	Not 13	54 250	63 550
		<u>154 378 411</u>	<u>155 839 691</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
Långfristiga placeringar	Not 15	1 400 000	2 600 000
		<u>1 400 500</u>	<u>2 600 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>155 778 911</u>	<u>158 440 191</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	-87	13
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		430 766	736 336
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	155 704	83 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>332 950</u>	<u>258 599</u>
		919 334	1 077 992
Kortfristiga placeringar	Not 18	1 700 000	1 200 000
Kassa och bank	Not 19	1 078 384	50 095
Summa omsättningstillgångar		<u>3 697 718</u>	<u>2 328 087</u>
Summa tillgångar		<u>159 476 629</u>	<u>160 768 278</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 20	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	86 695 000	86 695 000
Upplåtelseavgifter	18 740 000	18 740 000
Underhållsfond	2 328 088	1 977 225
	<u>107 763 088</u>	<u>107 412 225</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 825 509	-4 385 257
Årets resultat	-917 190	-89 388
	<u>-5 742 699</u>	<u>-4 474 646</u>
Summa eget kapital	<u>102 020 389</u>	<u>102 937 579</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21	37 306 745
		<u>56 523 965</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 22	19 217 220
Leverantörsskulder		200 191
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	63 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	668 666
		<u>543 961</u>
		<u>20 149 495</u>
Summa skulder		<u>57 456 240</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>159 476 629</u>
		<u>160 768 278</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-917 190	-89 388
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 789 483	1 745 281
Kassaflöde från löpande verksamhet	872 293	1 655 893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-146 911	-39 569
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	129 961	28 821
Kassaflöde från löpande verksamhet	855 343	1 645 145
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggning	-328 203	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-328 203	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-504 420	-504 420
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-504 420	-504 420
Årets kassaflöde	22 720	1 140 725
Likvida medel vid årets början	4 586 431	3 445 706
Likvida medel vid årets slut	4 609 150	4 586 431

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 2024 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 571 164	3 501 300
Hyror	314 500	312 250
Övriga avgifter	485 235	454 330
Övriga intäkter	14 351	15 068
Bruttoomsättning	<u>4 385 250</u>	<u>4 282 948</u>
Hysesbortfall	<u>-50 425</u>	<u>-35 600</u>
	4 334 825	4 247 348
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	90 875	0
	<u>90 875</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	440 124	356 918
Reparationer	198 944	183 050
El	397 182	106 549
Uppvärmning	481 417	409 343
Vatten	107 375	101 285
Sophämtning	101 777	90 052
Övriga avgifter	250 229	240 030
Förvaltningskostnader	131 498	133 319
Övriga driftskostnader	40 463	45 207
	<u>2 149 008</u>	<u>1 665 754</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	224 414	0
Underhåll enligt plan	162 722	43 613
	<u>387 136</u>	<u>43 613</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	100 000	89 500
Vicevärdsarvode	15 750	20 790
Övriga arvoden	3 000	-1 500
Revisorsarvode	6 000	12 000
Sociala kostnader	29 493	29 052
	<u>154 243</u>	<u>149 842</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 717 407	1 717 409
Markanläggningar	62 775	18 572
Inventarier	9 300	9 300
	<u>1 789 483</u>	<u>1 745 281</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	111 380	43 227
Ränteintäkter skattekonto	140	4
Övriga finansiella intäkter	0	83
	<u>111 520</u>	<u>43 314</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	974 378	775 380
Övriga finansiella kostnader	162	181
	<u>974 540</u>	<u>775 561</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	144 326 233	144 326 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 326 233	144 326 233
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 330 272	-11 612 863
Årets avskrivningar	-1 717 407	-1 717 409
Utgående avskrivningar	-15 047 679	-13 330 272
Bokfört värde	129 278 554	130 995 961
Taxeringsvärde för Bataljonen 3 i Örebro. Värdeår 2014.		
Byggnad - bostäder hyreshus	100 000 000	100 000 000
Byggnad - lokaler	100 000 000	100 000 000
Mark - bostäder hyreshus	27 000 000	27 000 000
Mark - lokaler	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde totalt	127 000 000	127 000 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	24 400 000	24 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 400 000	24 400 000
Bokfört värde	24 400 000	24 400 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	412 296	412 296
Årets investeringar	328 203	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	740 499	412 296
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 116	-13 544
Årets avskrivningar	-62 775	-18 572
Utgående avskrivningar	-94 891	-32 116
Bokfört värde	645 607	380 180
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	162 365	162 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 365	162 365
Ingående avskrivningar	-98 815	-89 515
Årets avskrivningar	-9 300	-9 300
Utgående avskrivningar	-108 115	-98 815
Bokfört värde	54 250	63 550
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 15 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 400 000	2 600 000
	1 400 000	2 600 000

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-87	13	
			-87	13	
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto			4 444	4 044	
Övriga fordringar			151 260	79 000	
			155 704	83 044	
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placering SBAB			1 700 000	1 200 000	
Not 19 Kassa och bank					
Bankkonto			1 078 384	50 095	
			1 078 384	50 095	
Not 20 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 740 000	86 695 000	1 977 225	-4 385 257	-89 388
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-89 388	89 388
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-387 136	387 136	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			738 000	-738 000	
Årets resultat					-917 190
Belopp vid årets slut	18 740 000	86 695 000	2 328 088	-4 825 509	-917 190
Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788934919	0,78%	2024-08-21	18 875 520	162 720
Stadshypotek AB	103535	0,81%	2026-01-30	18 772 925	178 980
Stadshypotek AB	172824	3,55%	2027-06-30	18 875 520	162 720
				56 523 965	504 420
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				37 306 745	
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					54 001 865
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				61 019 000	61 019 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				61 019 000	61 019 000
Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				504 420	504 420
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				18 712 800	0
				19 217 220	504 420
Not 23 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				27 887	29 977
Källskatt				32 700	33 225
Mervärdesskatt				2 832	0
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				63 419	63 202
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				379 016	351 345
Upplupna räntekostnader				32 295	32 597
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				257 355	160 019
				668 666	543 961

Noter **2023-12-31** **2022-12-31**

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Pär Fredriksson

Jan-Åke Sandberg

Louise Sunhed

Liselott Huss

Anders Jonsson

Franz Waldemar Petermann

Stina Bengtsson

Revisionsberättelsen är digitalt signerad av

Helena Wicklander

Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information 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 information 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 har 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 det avseendet.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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.

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 2023 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helena Wicklander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-03 kl. 14:00:37



STINA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:30:00



ANDERS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:43:57



JAN-ÅKE SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:51:55



LOUISE SUNNHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:07:00



LISELOTT HUSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 16:09:27



FRANZ WALDEMAR PETERMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:16:47



HELENA WICKLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:45:00



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:09:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-03 kl. 14:47:07

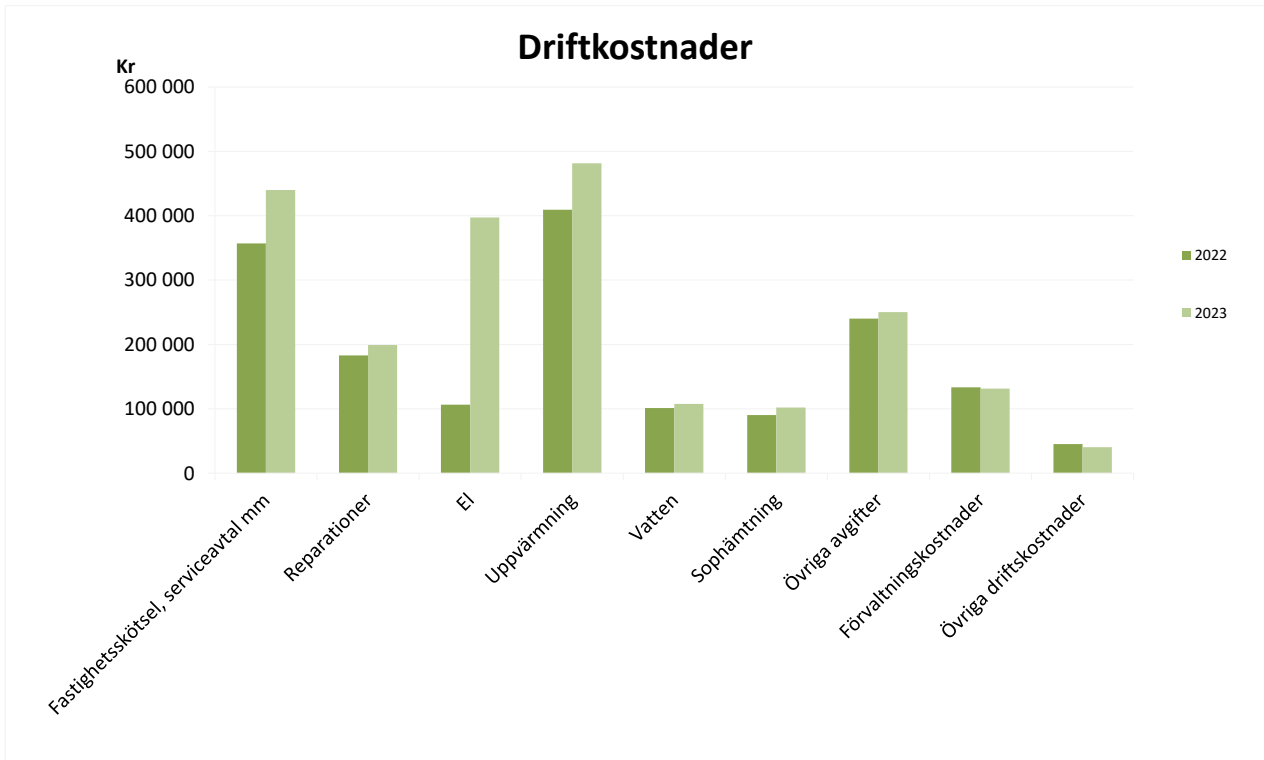
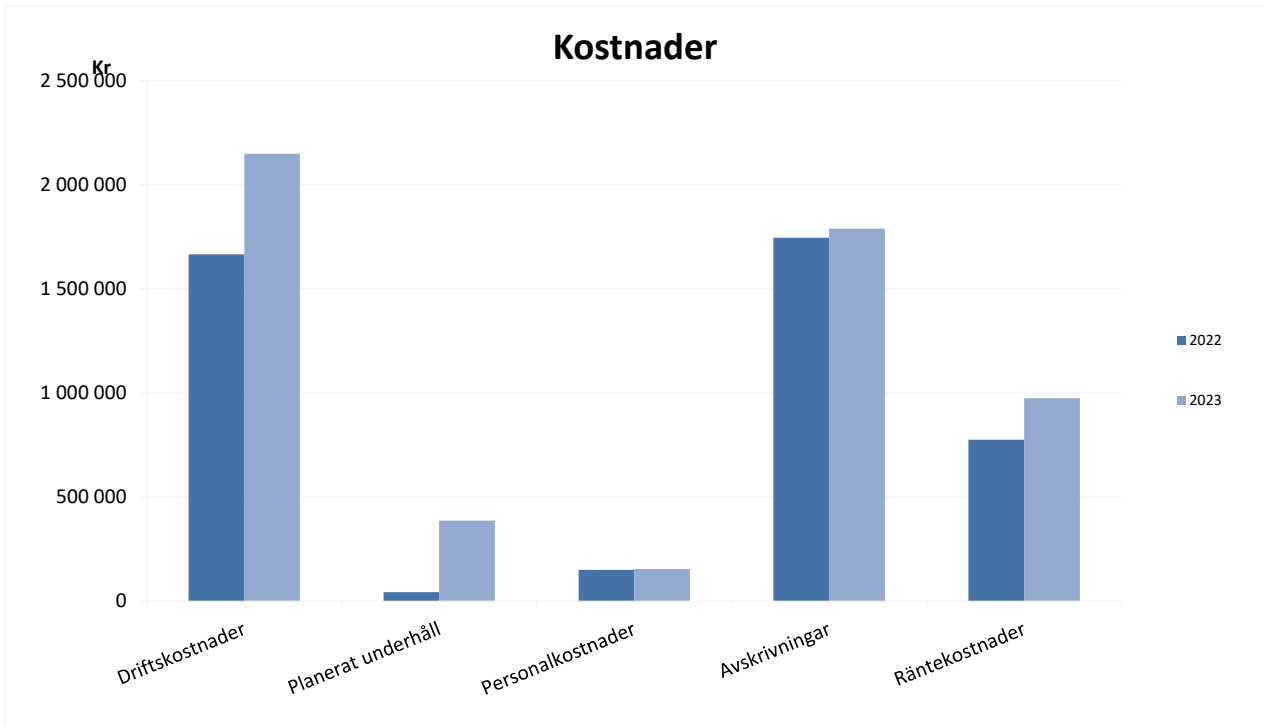


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:11:31







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Bataljonen i Örebro



254

KR/KVM

SPARANDE



11408

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



16%

RÄNTEKÄNSLIGHET



199

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



805

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

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.