



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 186 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 0 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 11 308 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 15 %</p>	 <p>Energikostnad 209 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 853 kr/kvm</p>	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Bataljonen i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
186 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
11 308 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
15 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
209 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
853 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Bataljonen i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769619-0268 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 954
30	Carportplatser	0
43	P-platser	0
Totalt 137 objekt		4 954

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 27 st 3 rok, 14 st 4 rok, 3 st 5 rok.

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.
Pär Fredriksson	Ordförande	2020-05-17
Jan-Åke Sandberg	Ledamot	2015-05-29
Louise Sunnhed	Ledamot	2023-07-16
Liselott Huss	HSB 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, Stina Bengtsson, Anders Jonsson och Franz Waldemar Petermann.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening 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: Karl Oskarsson (sammanställande) samt Peter Broström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-09-18.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god. Styrelsen planerar för ett måttligt höjningsbehov som följer inflation och generell kostnadsutveckling.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Solpaneler
2021	Laddstolpar
2021	Häckar
2023	Utökning av laddstolpar
2023	Asfaltering av grusytor

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.

I början av året antogs nya normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsföreningar.

Nödtelefoner i hissar utbytta pga utfasning av 2G och 3G-näten.

Förnyat avtal med HSB om administrativ och teknisk förvaltning.

Förnyat avtal med Telia om bredband och TV.

Tecknat avtal om rengöring och tvätt av soprummen då kommunens verksamhet för detta upphör vid årsskiftet 2024/2025.

Tecknat avtal för årligt byte och rengöring av filter till lägenhetsventilationen.

Beställning av spolning av avloppsstammar som utförs i början av 2025.

Arbete med uppgradering av passer- och porttelefonssystem. Aktivt arbete med ekonomisk förvaltning av föreningens medel.

Genomfört ny energideklaration vilket förbättrat föreningens betyg från E till C.

Extrarengöring av samtliga trapphus.

Kompletteringssådd av buskage vid parkering, samt platsättning vid pergolor.

Inhandlat plastlister till balkonger och inglasning ar för vidareförsäljning till medlemmar.

Utökat antal paketboxar från Postnord.

Utbyte av ett antal mätare för IMD i lägenheterna.

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 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

Styrelsen har under året deltagit på de informationsträffar som HSB har anordnat och sekreteraren har varit på utbildning anordnad av HSB.

Föreningen har under året annordnat firande av 10-årsjubileum den 31/8 samt Spökfest med utomhusgrillning den 31/10.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	186	254	343	315	327
Skuldsättning, kr/kvm	11 308	11 408	11 510	11 612	11 713
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 308	11 408	11 510	11 612	11 713
Räntekänslighet, %	15	16	16	17	17
Energikostnad, kr/kvm	209	199	125	151	179
Årsavgifter, kr/kvm	853	805	795	769	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	921	875	857	830	824
Nettoomsättning, tkr	4 559	4 335	4 247	4 112	4 166
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 088	-917	-89	-308	-206
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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 457 197 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 186 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om framtida höjningar om behovet uppstår. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	2 328 088	0	683 085	3 011 173
S:a bundet eget kapital, kr	107 763 088	0	683 085	108 446 173
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 825 509	-917 190	-683 085	-6 425 784
Årets resultat, kr	-917 190	917 190	-1 087 873	-1 087 873
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 742 699	0	-1 770 958	-7 513 657
S:a eget kapital, kr	102 020 389	0	-1 087 873	100 932 516

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 905 000 kr samt ianspråktagande skett med 221 915 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	-5 742 699
Årets resultat, kr	-1 087 873
Reservation till underhållsfond, kr	-905 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	221 915
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 513 657

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 513 657
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 558 659	4 334 825
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 862	90 875
Summa Rörelseintäkter		4 562 521	4 425 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 615 942	-2 452 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 441	-75 648
Personalkostnader	Not 6	-146 204	-162 731
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 789 483	-1 789 483
Summa Rörelsekostnader		-4 669 070	-4 479 870
Rörelseresultat		-106 549	-54 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	137 130	111 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 118 455	-974 540
Summa Finansiella poster		-981 325	-863 020
Resultat efter finansiella poster		-1 087 873	-917 190
Resultat före skatt		-1 087 873	-917 190
Årets resultat		-1 087 873	-917 190

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	152 543 977	154 324 161
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	44 950	54 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		152 588 927	154 378 411

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

152 589 427 **154 378 911**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 000	-87
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	612 351	586 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		292 118	332 950
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		907 469	919 334

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	3 100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	3 100 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	471 592	1 078 384
<i>Summa Kassa och bank</i>		471 592	1 078 384

Summa Omsättningstillgångar

5 379 061 **5 097 718**

Summa Tillgångar

157 968 488 **159 476 629**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	105 435 000	105 435 000
Fond för yttre underhåll	3 011 173	2 328 088
Summa Bundet eget kapital	108 446 173	107 763 088

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 425 784	-4 825 509
Årets resultat	-1 087 873	-917 190
Summa Ansamlad förlust	-7 513 657	-5 742 699

Summa Eget kapital

100 932 516 **102 020 389**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	55 515 125	37 306 745
Summa Långfristiga skulder		55 515 125	37 306 745

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		504 420	19 217 220
Leverantörsskulder		318 577	200 191
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	78 042	38 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	619 808	694 023
Summa Kortfristiga skulder		1 520 848	20 149 495

Summa Skulder

57 035 973 **57 456 240**

Summa Eget kapital och skulder

157 968 488 **159 476 629**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-106 549	-54 170
-----------------	----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 789 483	1 789 483
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	1 789 483	1 789 483
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	156 989	111 520
----------------	---------	---------

Erlagd ränta	-1 067 430	-974 540
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	772 493	872 292
--	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	155 995	-146 911
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	33 128	129 961
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	189 123	-16 950
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	961 616	855 342
--	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	1	-328 202
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

	1	-328 202
--	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-504 420	-504 420
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-504 420	-504 420
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

	457 197	22 720
--	----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	4 609 151	4 586 430
--------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	5 066 348	4 609 151
------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	25-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 714 204	3 571 164
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	323 191	96 777
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	187 392	187 392
	Hyror garage och parkeringsplatser	322 350	314 500
	Hyror förbrukningsbaserad	38 454	165 268
	Övriga primära intäkter	27 268	50 149
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 612 859	4 385 250
	Hysesbortfall	-54 200	-50 425
	<i>Summa</i>	-54 200	-50 425
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 558 659	4 334 825
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 862	90 875
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 862	90 875
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-407 833	-333 570
	Snö och halk-bekämpning	-33 638	-106 554
	Reparationer	-400 126	-195 439
	Planerat underhåll	-221 915	-387 136
	Försäkringsskador	-3 505	-3 505
	EI	-439 352	-397 182
	Uppvärmning	-479 901	-481 417
	Vatten	-117 845	-107 375
	Sophämtning	-103 810	-101 777
	Fastighetsförsäkring	-83 934	-77 004
	Kabel-TV och bredband	-224 725	-173 224
	Förvaltningsavtalskostnader	-95 269	-87 825
	Övriga driftkostnader	-4 089	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 615 942	-2 452 008

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 270	-3 054
	Administrationskostnader	-53 084	-28 329
	Extern revision	-14 125	-11 000
	Medlemsavgifter	-24 000	-24 000
	Föreningsverksamhet	-6 353	-3 266
	Övriga förvaltningskostnader	-14 608	-5 999
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-117 441	-75 648
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 275	-100 000
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-3 000	-18 750
	Sociala avgifter	-27 971	-29 493
	Övriga personalkostnader	-8 958	-8 488
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-146 204	-162 731
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 717 407	-1 717 407
	Avskrivning på markanläggning	-62 775	-62 775
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 300	-9 300
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 789 483	-1 789 483
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	13 328	11 945
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	123 802	99 575
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	137 130	111 520
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 117 988	-974 378
	Övriga räntekostnader	-467	-162
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 118 455	-974 540

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 326 233	144 326 233
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 400 000	24 400 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	740 499	412 296
	Årets investeringar	0	328 202
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	169 466 730	169 466 732
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 142 571	-13 362 388
	Årets avskrivningar	-1 780 183	-1 780 183
	Återförda nedskrivningar	0	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-16 922 753	-15 142 571
	Utgående redovisat värde	152 543 977	154 324 161
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	127 000 000	127 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 019 000	61 019 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	61 019 000	61 019 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	162 365	162 365
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	162 365	162 365
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-108 115	-98 815
	Årets avskrivningar	-9 300	-9 300
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-117 415	-108 115
	Utgående redovisat värde	44 950	54 250
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	594 756	430 766
	Övriga fordringar	17 595	155 704
	Summa Övriga fordringar	612 351	586 470

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 2

471 592

1 078 384

*Summa Kassa och bank***471 592****1 078 384**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,81%	2026-01-30	18 593 945	178 980
Stadshypotek AB	3,55%	2027-06-30	18 712 800	162 720
Nordea Hypotek AB	2,8%	2028-08-16	18 712 800	162 720
			56 019 545	504 420
Långfristig del			55 515 125	
Nästa års amortering av långfristig skuld			504 420	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			504 420	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			504 420	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 017 680	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,39%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

2 905

2 832

Källskatt

60 753

32 700

Övriga kortfristiga skulder

14 384

2 529

*Summa Övriga skulder***78 042****38 061**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

401 113

376 487

Upplupna räntekostnader

83 320

32 295

Övriga upplupna kostnader

135 375

285 241

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***619 808****694 023**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helena Wicklander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-03 kl. 22:03:28



STINA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 06:42:29



ANDERS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 13:52:38



JAN-ÅKE SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 17:07:26



LOUISE SUNNHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 12:16:18



LISELOTT HUSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 13:38:33



FRANZ WALDEMAR PETERMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 09:58:57



HELENA WICKLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 13:25:25



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:00:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-05 kl. 13:20:37



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:03:08



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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