

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Batteriet i Halmstad

769607-8554

Räkenskapsåret

2018 ↴

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Batteriet i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för permanent nyttjande.

Föreningen äger fastigheten Halmstad Batteriet 14 med 27 lägenheter, vilka samtliga upplåtits med bostadsrätt.

Fastighetens adress är Stenvinkelsgatan 8-12 och Åkersgränd 4.

Nya reviderade stadgar har antagits 22 maj 2018. Dessa är inskickade till Bolagsverket och registrerade november 2018.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har bergvärme installerats i fastigheten med 1 716 tkr. Avskrivning på denna görs på 20 år.

Styrelse och revisor

Bengt-Åke Andersson, ordförande.

Mats Karlsson, ekonomisk förvaltare.

Henrik Nilsson, vaktmästare.

Styrelsen har haft sex protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor Mats Johansson, MiJ Revision AB,

Reparation och underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under året utfört service av ventilationen i samtliga lägenheter, service och underhåll av hiss, fasaden har rengjorts samt hängrännorna har tätats.

Vidare har föreningen ansökt om stöd för att installera solceller. Installation kommer eventuellt att göras under 2019.

Inget planerat underhåll har utförts under året.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har tidigare år inte utfört några planerade underhållsåtgärder.

Kommande underhåll

Styrelsen bedömer att inga planerade underhållsåtgärder krävs de närmaste åren och att framtida underhåll kommer att täckas av fonderade medel och finansiering med egna medel samt nyupptagna lån.

Föreningens ekonomi

Föreningen har samtliga lån på 11 650 000kr i Nordea. Räntan var vid bokslutsdagen 0,67%. Amortering har gjorts under året med 100 000kr.

Årsavgiften för bostäder ligger på ursprungsnivå enligt den ekonomiska planen. Styrelsen finner ingen anledning att förändra årsavgiften 2019.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 329	1 329	1 330	1 329
Resultat efter finansiella poster	349	505	490	506
Soliditet (%)	68	68	67	65
Årsavgift för bostäder per kvm	725	725	726	725
Ränta kr per kvm	43	36	33	60

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 181 998	670 206	2 095 797	505 114	25 453 115
Disposition av föregående års resultat:		81 600	423 514	-505 114	0
Årets resultat				349 044	349 044
Belopp vid årets utgång	22 181 998	751 806	2 519 311	349 044	25 802 159

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 519 311
årets vinst	349 044
	2 868 355

disponeras så att i ny räkning överföres	2 868 355
	2 868 355

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 329 024	1 329 024
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 329 024	1 329 024
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-576 067	-467 919
Övriga externa kostnader	4	-146 978	-143 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-179 612	-150 930
Summa rörelsekostnader		-902 657	-762 441
Rörelseresultat		426 367	566 583
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 001	3 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 324	-65 458
Summa finansiella poster		-77 323	-61 469
Resultat efter finansiella poster		349 044	505 114
Resultat före skatt		349 044	505 114
Årets resultat		349 044	505 114

↓

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 969 158	35 432 528
Summa materiella anläggningstillgångar		36 969 158	35 432 528
Summa anläggningstillgångar		36 969 158	35 432 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		269	265
Summa kortfristiga fordringar		269	265
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		792 556	2 001 538
Summa kassa och bank		792 556	2 001 538
Summa omsättningstillgångar		792 825	2 001 803
SUMMA TILLGÅNGAR		37 761 983	37 434 331

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

22 181 998

22 181 998

Fond för yttre underhåll

751 806

670 206

Summa bundet eget kapital

22 933 804

22 852 204

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 519 311

2 095 797

Årets resultat

349 044

505 114

Summa fritt eget kapital

2 868 355

2 600 911

Summa eget kapital

25 802 159

25 453 115

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

11 550 000

11 650 000

Summa långfristiga skulder

11 550 000

11 650 000

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

100 000

100 000

Leverantörsskulder

52 585

45 992

Skatteskulder

71 604

69 741

Övriga skulder

13 722

1 438

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

171 913

114 045

Summa kortfristiga skulder

409 824

331 216

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 761 983

37 434 331

]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 År
Bergvärmeinstallation	20 År

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 329 024	1 329 024
	1 329 024	1 329 024

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	36 099	35 505
Fastighetsskötsel	82 500	91 150
El/värme/vatten	144 354	58 317
Fjärrvärme	110 742	159 415
Renhållning	36 403	35 670
Reparation och underhåll	138 941	62 003
Försäkring	27 028	25 859
	576 067	467 919

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	26 284	26 284
Revisionsarvode	17 706	19 425
Föreningskostnader	27 988	22 883
Förvaltningskostnader MK	75 000	75 000
	146 978	143 592

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 245 921	38 245 921
Inköp	1 716 242	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 962 163	38 245 921
Ingående avskrivningar	-2 813 393	-2 662 463
Årets avskrivningar	-179 612	-150 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 993 005	-2 813 393
Utgående redovisat värde	36 969 158	35 432 528
Taxeringsvärden byggnader	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	6 800 000
	27 200 000	27 200 000
Bokfört värde byggnader	28 909 233	27 372 603
Bokfört värde mark	8 059 925	8 059 925
	36 969 158	35 432 528

Under 2018 har bergvärme installerats i fastigheten.

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	11 150 000	11 250 000
	11 150 000	11 250 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 650 000 kronor (f.å 11 750 kkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 550 000	11 650 000
	11 550 000	11 650 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Halmstad den 24 april 2019



Mats Karlsson



Bengt-Åke Andersson



Henrik Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 26 april 2019



Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Batteriet i Halmstad

Org.nr 769607-8554

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Batteriet i Halmstad för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorers 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Batteriet i Halmstad för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Halmstad den 26 april 2019



Mats Johansson
Auktoriserad revisor