



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Soldathemmet



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Soldathemmet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Öster om Bellevue.

Styrelsen

| | |
|-------------------------|---------|
| Adis Huric | Ledamot |
| Yvonne Laanemets | Ledamot |
| Karin Elisabet Lindsten | Ledamot |
| Anders Stenbock | Ledamot |

| | |
|--------------------|-----------|
| Andreas Ericsson | Suppleant |
| Hans Anders Wallin | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|----------------|
| Emil Berglund | Ordinarie Extern | MOORE Ranby AB |
|---------------|------------------|----------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Kviberg 741:180 | 2013 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

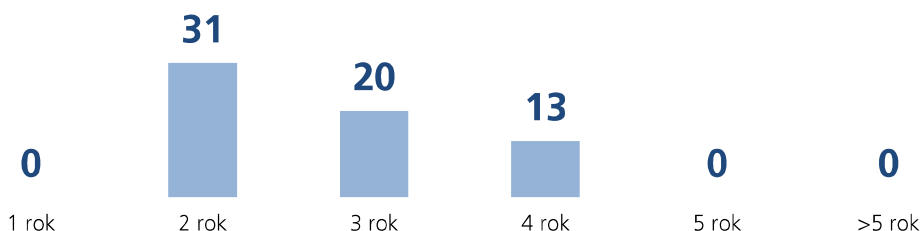
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 983 m², varav 4 452 m² utgör boyta och 531 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|------------|
| Förskola | 531 m ² | 2024-03-01 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

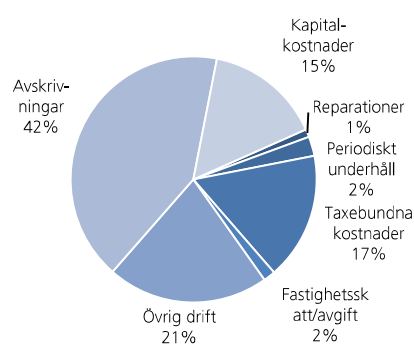
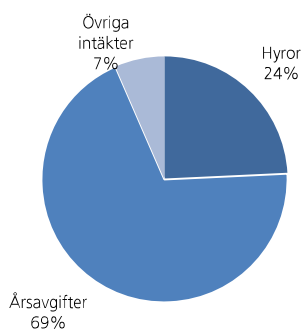
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--------------------|------|------------|
| Målning | 2025 | Ev målning |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 052 424 | 1 111 358 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 713 623 | 4 794 876 |
| Finansiella intäkter | 52 | 59 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 114 985 | 26 934 |
| | 4 828 660 | 4 821 869 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 038 451 | 1 665 288 |
| Finansiella kostnader | 720 660 | 777 222 |
| Minskning av långfristiga skulder | 2 112 420 | 1 912 420 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 260 759 | 525 873 |
| | 5 132 290 | 4 880 803 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 748 794 | 1 052 424 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -303 630 | -58 934 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten

Under året har styrelsen fokuserat på kärnverksamheten där det ingår att planera underhåll, förvalta fastigheten samt se till att ekonomin är god.

Ekonomi

Vi avrundar året genom att konstatera föreningens fortsatt goda ekonomi med starkt kassaflöde. Lånevillkoren förbättras för varje år och föreningen gynnas av de fortsatt låga räntorna. Styrelsen har under året omförhandlat halva lånebeloppet och har under året gjort en extraamortering till följd av räntebesparingen som gjordes i samband med omförhandlingen.

Laddstolpar

Samfälligheten har möjliggjort att varje förening kan undersöka möjligheterna för laddstolpar.

Underhållsplan

Föreningen följer underhållsplanen som ligger till grund för kommande underhållsarbeten. Planen visar inga större investeringar inom 20 år men föreningen undersöker möjligheterna att måla om allmänna utrymmen för att få ett nyare intryck.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 733 | 722 | 669 | 718 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 738 | 1 734 | 1 973 | 2 193 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 14 449 | 14 923 | 15 353 | 15 853 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 66 | 32 | 68 | 83 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 55 | 40 | 49 | 54 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 37 | 27 | 33 | 32 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 145 | 156 | 200 | 282 |
| Soliditet (%) | 63 | 62 | 62 | 61 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -16 | 382 | -713 | -1 027 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 545 | 4 429 | 4 417 | 4 781 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 452 m² bostäder och 531 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 102 365 000 | 0 | 0 | 102 365 000 |
| Upplåtelseavgifter | 15 650 000 | 0 | 0 | 15 650 000 |
| Fond för yttre underhåll | 884 115 | 133 600 | 0 | 750 515 |
| S:a bundet eget kapital | 118 899 115 | 133 600 | 0 | 118 765 515 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -6 844 024 | -133 600 | 382 072 | -7 092 496 |
| Årets resultat | -15 789 | -15 789 | -382 072 | 382 072 |
| S:a ansamlad förlust | -6 859 812 | -149 389 | 0 | -6 710 424 |
| S:a eget kapital | 112 039 303 | -15 789 | 0 | 112 055 091 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -15 789 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 710 423 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -133 600 |
| summa balanserat resultat | -6 859 812 |

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats | 118 919 |
| att i ny räkning överförs | -6 740 893 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 545 204 | 4 429 334 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 168 419 | 365 542 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 713 623 | 4 794 876 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 786 178 | -1 449 621 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -161 672 | -128 947 |
| Personalkostnader | Not 6 | -90 602 | -86 720 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 970 352 | -1 970 352 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 008 804 | -3 635 641 |
| RÖLSERESULTAT | | 704 819 | 1 159 235 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 52 | 59 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -720 660 | -777 222 |
| Summa finansiella poster | | -720 608 | -777 163 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -15 789 | 382 072 |
| ÅRETS RESULTAT | | -15 789 | 382 072 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 176 136 488 | 178 081 295 |
| Inventarier | Not 9 | 170 181 | 195 726 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 176 306 669 | 178 277 021 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 176 306 669 | 178 277 021 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 180 | 120 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 799 552 | 1 204 305 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 799 732 | 1 204 425 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 33 | 13 955 |
| Summa kassa och bank | | 33 | 13 955 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 799 765 | 1 218 380 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 177 106 434 | 179 495 401 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 118 015 000 | 118 015 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 884 115 | 750 515 |
| Summa bundet eget kapital | | 118 899 115 | 118 765 515 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -6 844 024 | -7 092 496 |
| Årets resultat | | -15 789 | 382 072 |
| Summa ansamlad förlust | | -6 859 812 | -6 710 424 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 112 039 303 | 112 055 091 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 54 935 522 | 35 970 642 |
| Summa långfristiga skulder | | 54 935 522 | 35 970 642 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 9 390 226 | 30 467 526 |
| Leverantörsskulder | | 177 152 | 127 442 |
| Skatteskulder | | 145 640 | 145 640 |
| Övriga skulder | | 38 679 | 135 005 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 379 912 | 594 055 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 131 609 | 31 469 668 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 177 106 434 | 179 495 401 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2021 | 2020 |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader | 80 år | 80 år |
| Inventarier | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 264 949 | 3 212 671 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 923 139 | 920 793 |
| Hyror parkering moms | 12 600 | 12 600 |
| Hyror parkering | 206 500 | 204 750 |
| Elintäkter | 0 | 6 119 |
| Elintäkter moms | 218 413 | 67 899 |
| Elintäkter avräkning | -82 924 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 2 578 | 4 546 |
| Öresutjämning | -52 | -44 |
| | 4 545 204 | 4 429 334 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 5 863 | 7 600 |
| Försäkringsersättning | 0 | 195 020 |
| Övriga intäkter | 162 556 | 162 922 |
| | 168 419 | 365 542 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 88 083 | 220 207 |
| | Fastighetskötsel beställning | 1 803 | 5 174 |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 0 | 489 |
| | Städning entreprenad | 75 726 | 0 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 5 138 |
| | Hissbesiktning | 6 229 | 7 240 |
| | Gemensamma utrymmen | 2 835 | 0 |
| | Gård | 5 957 | 3 386 |
| | Serviceavtal | 29 876 | 15 819 |
| | Förbrukningsmateriel | 19 442 | 26 078 |
| | | 229 952 | 283 531 |
| | Reparationer | | |
| | Entré/trapphus | 6 580 | 21 036 |
| | Lås | 2 150 | 6 094 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 14 798 | 2 447 |
| | Ventilation | 563 | 0 |
| | Elinstallationer | 2 713 | 0 |
| | Hiss | 23 664 | 31 704 |
| | | 50 468 | 61 280 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Gemensamma utrymmen | 73 403 | 0 |
| | Lås | 45 516 | 0 |
| | | 118 919 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 330 029 | 158 860 |
| | Värme | 274 158 | 198 996 |
| | Vatten | 186 244 | 135 875 |
| | Sophämtning/renhållning | 0 | 41 845 |
| | | 790 431 | 535 576 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 59 570 | 57 012 |
| | Samfällighetsavgift | 226 884 | 201 322 |
| | Bredband | 237 134 | 238 080 |
| | | 523 588 | 496 414 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 72 820 | 72 820 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 786 178 | 1 449 621 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Kreditupplysning | 3 127 | 3 369 |
| | Tele- och datakommunikation | 17 730 | 649 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 2 250 |
| | Hysesförluster | 0 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 24 468 | 21 625 |
| | Föreningskostnader | 1 950 | 451 |
| | Styrelseomkostnader | 355 | 3 287 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 286 | 720 |
| | Förvaltningsarvode | 76 268 | 75 034 |
| | Administration | 3 443 | 15 122 |
| | Konsultarvode | 5 261 | 0 |
| | Föreningsavgifter | 22 286 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 500 | 6 440 |
| | | 161 672 | 128 947 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 72 450 | 70 950 |
| | Sociala kostnader | 18 152 | 15 770 |
| | | 90 602 | 86 720 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 1 944 808 | 1 944 808 |
| | Inventarier | 25 545 | 25 545 |
| | | 1 970 352 | 1 970 352 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 191 694 950 | 191 694 950 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 191 694 950 | 191 694 950 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -13 613 655 | -11 668 847 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 944 808 | -1 944 808 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -15 558 462 | -13 613 655 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 176 136 488 | 178 081 295 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 36 110 328 | 36 110 328 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 80 200 000 | 80 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 33 082 000 | 33 082 000 |
| | | 113 282 000 | 113 282 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 106 000 000 | 106 000 000 |
| | Lokaler | 7 282 000 | 7 282 000 |
| | | 113 282 000 | 113 282 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 255 446 | 255 446 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 255 446 | 255 446 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -59 720 | -34 176 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -25 544 | -25 544 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -85 264 | -59 720 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 170 182 | 195 726 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 13 493 | 152 193 |
| | Momsavräkning | 15 050 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 748 761 | 1 038 469 |
| | Fordringar | 8 605 | 0 |
| | Fordringar kreditfakturor | 13 643 | 13 643 |
| | | 799 552 | 1 204 305 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 750 515 | 801 560 |
| | Reservering enligt stadgar | 133 600 | 133 600 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -184 645 |
| | Vid årets slut | 884 115 | 750 515 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Handelsbanken | 1,070 % | 0 | 14 028 484 | 0001-01-01 |
| | Handelsbanken | 1,070 % | 0 | 12 875 536 | 0001-01-01 |
| | Handelsbanken | 1,100 % | 0 | 2 417 126 | 0001-01-01 |
| | Handelsbanken | 0,810 % | 13 832 776 | 13 979 156 | 2023-06-01 |
| | Handelsbanken | 1,460 % | 14 637 866 | 14 637 866 | 2023-06-01 |
| | Handelsbanken | 1,080 % | 7 500 000 | 8 500 000 | 2022-06-01 |
| | Handelsbanken | 0,860 % | 14 028 484 | 0 | 2024-12-01 |
| | Handelsbanken | 0,860 % | 12 729 156 | 0 | 2024-12-01 |
| | Handelsbanken | 1,100 % | 1 597 466 | 0 | 2022-03-02 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 64 325 748 | 66 438 168 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -9 390 226 | -30 467 526 | |
| | | | 54 935 522 | 35 970 642 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 263 648 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 73 830 000 | 73 830 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Värme | 24 553 | 0 |
| | Ränta | 53 800 | 48 895 |
| | Avgifter och hyror | 301 559 | 545 160 |
| | | 379 912 | 594 055 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | Inga större underhållsarbeten planerade. |

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Adis Huric
Ledamot

Yvonne Laanemets
Ledamot

Karin Elisabet Lindsten
Ledamot

Anders Stenbock
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
MOORE Ranby AB

Emil Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Soldathemmet

Org.nr 769624-2820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Soldathemmet för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Soldathemmet för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signering

MOORE Ranby AB

Emil Berglund
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se