

# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Soldathemmet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 att höjas.

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. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar .

#### Styrelsen

Anders Wallin	Ordförande
Johan Robert Andreasson	Ledamot
Yvonne Ingegerd Laanemets	Ledamot
Karin Elisabet Lindsten	Ledamot
Anders Stenbock	Ledamot
Markus Joakim Larsson	Suppleant
Lisa Kristina Vallo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Emil Berglund	Ordinarie Extern	Moore Ramby KB
---------------	------------------	----------------

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22.

## 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.

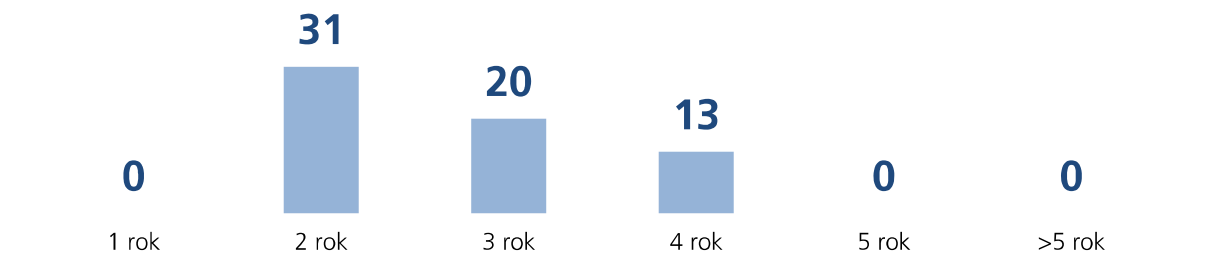
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 983 m<sup>2</sup>, varav 4 452 m<sup>2</sup> utgör boyta och 531 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	531 m <sup>2</sup>	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

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Esplanad	Teknisk Förvaltare

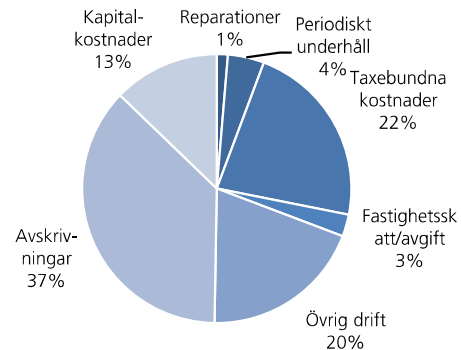
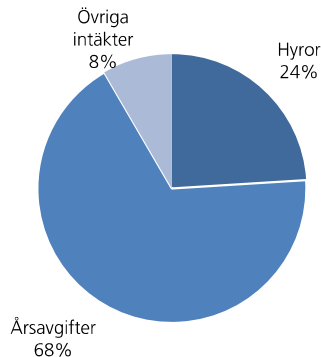
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>748 794</b>	<b>1 052 424</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 809 963	4 713 623
Finansiella intäkter	1 768	52
Minskning kortfristiga fordringar	0	114 985
Ökning av kortfristiga skulder	747 196	0
	<b>5 558 927</b>	<b>4 828 660</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 681 538	2 038 451
Finansiella kostnader	684 418	720 660
Ökning av kortfristiga fordringar	180 371	0
Minskning av långfristiga skulder	1 612 420	2 112 420
Minskning av kortfristiga skulder	0	260 759
	<b>5 158 747</b>	<b>5 132 290</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 148 974</b>	<b>748 794</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>400 180</b>	<b>-303 630</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

När vi summerar 2022 kan vi konstatera att senaste årens fokus på att betala av så mycket som möjligt på våra lån har varit ett bra beslut.

Trots inflation, höga räntehöjningar och kraftigt stigande elpriser så kan vi konstatera att den ekonomiska planen håller väl samt genererar en liten påverkan för våra medlemmar.

Den snabba prisökningen på el togs initialt av föreningen men har nu korrigerats så medlemmarna betalar den faktiska kostnaden per förbrukad kwh.

Vi har investerat i att byta ut belysningen i trapphus och källare för att sänka föreningens energikostnad. Detta gjordes november/december och vi ser redan en rejäl besparing, ca 30% per hus ett och två gällande allmänna utrymmen.

Vidare har vi avslutat förvaltningen av trädgården då kostnaden inte stod i paritet med insatsen. Föreningens städdagar ger fortsatt ett lyft på de få rabatter vi har.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	730	733	722	669
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 769	1 738	1 734	1 973
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 087	14 449	14 923	15 353
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	141	66	32	68
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	55	40	49
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	37	27	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	137	145	156	200
Soliditet (%)	63	63	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-525	-16	382	-713
Nettoomsättning (tkr)	4 632	4 545	4 429	4 417

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 452 m<sup>2</sup> bostäder och 531 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	102 365 000	0	0	102 365 000
Upplåtelseavgifter	15 650 000	0	0	15 650 000
Fond för yttre underhåll	898 756	133 560	-118 919	884 115
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>118 913 756</b>	<b>133 560</b>	<b>-118 919</b>	<b>118 899 115</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 874 453	-133 560	103 130	-6 844 024
Årets resultat	-524 578	-524 578	15 789	-15 789
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-7 399 031</b>	<b>-658 138</b>	<b>118 919</b>	<b>-6 859 812</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>111 514 725</b>	<b>-524 578</b>	<b>0</b>	<b>112 039 303</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-524 578
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 859 812
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 560
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stämmobeslut	118 919
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 399 031</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktas	235 488
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-7 163 543</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 632 437	4 545 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 526	168 419
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 809 963</b>	<b>4 713 623</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 403 863	-1 786 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 635	-161 672
Personalkostnader	Not 6	-88 040	-90 602
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 970 352	-1 970 352
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 651 890</b>	<b>-4 008 804</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>158 073</b>	<b>704 819</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 768	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-684 418	-720 660
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-682 650</b>	<b>-720 608</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-524 578</b>	<b>-15 789</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-524 578</b>	<b>-15 789</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,14 174 191 680	176 136 488
Inventarier	Not 9 144 636	170 181
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>174 336 316</b>	<b>176 306 669</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>174 336 316</b>	<b>176 306 669</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	18 066	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 271 115	799 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 90 823	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 380 004</b>	<b>799 732</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	311	33
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>311</b>	<b>33</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 380 316</b>	<b>799 765</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>175 716 632</b>	<b>177 106 434</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		118 015 000	118 015 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	898 756	884 115
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>118 913 756</b>	<b>118 899 115</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 874 453	-6 844 024
Årets resultat		-524 578	-15 789
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 399 031</b>	<b>-6 859 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>111 514 725</b>	<b>112 039 303</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 464 880	54 935 522
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 464 880</b>	<b>54 935 522</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 248 448	9 390 226
Leverantörsskulder		350 359	177 152
Skatteskulder		210 730	145 640
Övriga skulder		89 897	38 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	837 593	379 912
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 737 027</b>	<b>10 131 609</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>175 716 632</b>	<b>177 106 434</b>

## 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.

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	2022	2021
Byggnader	80 år	80 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 252 036	3 264 949
Hyror lokaler momspliktiga	939 126	923 139
Hyror parkering moms	4 550	12 600
Hyror parkering	210 653	206 500
Elintäkter moms	234 775	218 413
Elintäkter avräkning	-25 894	-82 924
Överlåtelse/pantsättning	16 422	0
Avgift andrahandsuthyrning	805	2 578
Öresutjämning	-37	-52
	<b>4 632 437</b>	<b>4 545 204</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	5 863
Övriga intäkter	177 526	162 556
	<b>177 526</b>	<b>168 419</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	88 083	88 083
	Fastighetsskötsel beställning	1 542	1 803
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 093	0
	Städning entreprenad	75 182	75 726
	Hissbesiktning	8 801	6 229
	Gemensamma utrymmen	2 652	2 835
	Gård	1 434	5 957
	Serviceavtal	16 469	29 876
	Förbrukningsmateriel	7 218	19 442
		<b>209 474</b>	<b>229 952</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	6 580
	Lås	0	2 150
	VVS	4 025	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 798
	Ventilation	0	563
	Elinstallationer	0	2 713
	Hiss	63 129	23 664
	Mark/gård/utemiljö	3 138	0
		<b>70 292</b>	<b>50 468</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	73 403
	Lås	0	45 516
	Elinstallationer	235 488	0
		<b>235 488</b>	<b>118 919</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	703 610	330 029
	Värme	288 305	274 158
	Vatten	202 400	186 244
		<b>1 194 315</b>	<b>790 431</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	62 841	59 570
	Samfällighetsavgift	257 999	226 884
	Bredband	235 544	237 134
		<b>556 385</b>	<b>523 588</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>137 910</b>	<b>72 820</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 403 863</b>	<b>1 786 178</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 419	3 127
	Tele- och datakommunikation	1 535	17 730
	Inkassering avgift/hyra	1 393	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 468	24 468
	Föreningskostnader	2 946	1 950
	Styrelseomkostnader	0	355
	Fritids- och trivselkostnader	0	286
	Förvaltningsarvode	77 928	76 268
	Administration	35 129	3 443
	Konsultarvode	6 486	5 261
	Föreningsavgifter	22 286	22 286
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 500
	OBS konto	14 045	0
		<b>189 635</b>	<b>161 672</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	72 450	72 450
	Sociala kostnader	15 590	18 152
		<b>88 040</b>	<b>90 602</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 944 808	1 944 808
	Inventarier	25 545	25 545
		<b>1 970 352</b>	<b>1 970 352</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	191 694 950	191 694 950
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>191 694 950</b>	<b>191 694 950</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 558 462	-13 613 655
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 944 808	-1 944 808
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 503 270</b>	<b>-15 558 462</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>174 191 680</b>	<b>176 136 488</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 110 328	36 110 328
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	105 600 000	80 200 000
	Taxeringsvärde mark	31 891 000	33 082 000
		<b>137 491 000</b>	<b>113 282 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	131 000 000	106 000 000
	Lokaler	6 491 000	7 282 000
		<b>137 491 000</b>	<b>113 282 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	255 446	255 446
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>255 446</b>	<b>255 446</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-85 265	-59 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 545	-25 544
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-110 810</b>	<b>-85 264</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>144 636</b>	<b>170 182</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	100 205	13 493
	Momsavräkning	0	15 050
	Klientmedel hos SBC	1 147 106	748 761
	Fordringar	8 605	8 605
	Fordringar kreditfakturor	13 643	13 643
	Räntekonto hos SBC	1 557	0
		<b>1 271 115</b>	<b>799 552</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 823	0
		<b>90 823</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	884 115	750 515
	Reservering enligt stadgar	133 560	133 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	-118 919	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>898 756</b>	<b>884 115</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,460 %	14 637 866	14 637 866	2023-06-01
	Handelsbanken	0,810 %	13 686 396	13 832 776	2023-06-01
	Handelsbanken	3,300 %	1 277 806	1 597 466	2023-03-02
	Handelsbanken	0,860 %	12 582 776	12 729 156	2024-12-01
	Handelsbanken	0,860 %	14 028 484	14 028 484	2024-12-01
	Handelsbanken	3,300 %	6 500 000	7 500 000	2023-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>62 713 328</b>	<b>64 325 748</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 248 448	-9 390 226	
			<b>26 464 880</b>	<b>54 935 522</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 651 228 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.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	73 830 000	73 830 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Värme	122 537	24 553
	Vatten	29 298	0
	Ränta	56 993	53 800
	Avgifter och hyror	628 765	301 559
		<b>837 593</b>	<b>379 912</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerar att byta trätrall på terasser, kollar även solceller och laddstolpar



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Anders Wallin  
Ordförande

Johan Robert Andreasson  
Ledamot

Yvonne Ingegerd Laanemets  
Ledamot

Karin Elisabet Lindsten  
Ledamot

Anders Stenbock  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

MOORE Ranby AB

Emil Berglund  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i 2620 Soldathemmet**

Org.nr 769624-2820

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 2620 Soldathemmet för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsssed 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 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 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 2620 Soldathemmet för räkenskapsåret 2022 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

# Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 350 000	3 252 036	3 252 000
Hyror lokaler momspliktiga	947 000	939 126	923 000
Hyror parkering moms	0	4 550	12 000
Hyror parkering	284 000	210 653	204 000
Elintäkter	173 000	0	170 000
Elintäkter moms	0	143 952	0
Elintäkter avräkning	0	-25 894	0
Överlåtelse/pantsättning	0	16 422	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	805	0
Öresutjämnning	0	-37	0
Övriga intäkter	0	177 526	0
	<b>4 754 000</b>	<b>4 719 140</b>	<b>4 561 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-98 000	-88 083	-230 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-1 542	-11 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	-8 093	-1 000
Städning entreprenad	-84 000	-75 182	0
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-20 000
Hissbesiktning	-7 000	-8 801	-8 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-2 652	0
Gård	-7 000	-1 434	-2 000
Serviceavtal	-33 000	-16 469	-17 000
Förbrukningsmateriel	-22 000	-7 218	-18 000
	<b>-260 000</b>	<b>-209 474</b>	<b>-309 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-69 000	0	-93 000
VVS	0	-4 025	0
Hiss	0	-63 129	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 138	0
	<b>-69 000</b>	<b>-70 292</b>	<b>-93 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-50 000
Elinstallationer	0	-235 488	0
	<b>0</b>	<b>-235 488</b>	<b>-50 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-305 000	-703 610	290 000
Värme	-303 000	-288 305	250 000
Vatten	-206 000	-202 400	180 000
	<b>-814 000</b>	<b>-1 194 315</b>	<b>720 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-66 000	-62 841	-60 000
Samfällighetsavgift	-250 000	-257 999	-230 000
Bredband	-262 000	-235 544	-248 000
	<b>-578 000</b>	<b>-556 385</b>	<b>-538 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-65 000	-137 910	-73 000
	<b>-65 000</b>	<b>-137 910</b>	<b>-73 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-4 000	-3 419	-4 000
Tele- och datakommunikation	-20 000	-1 535	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 393	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-24 468	-23 000
Föreningskostnader	-2 000	-440	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-77 928	-79 000
Administration	-20 000	-35 129	-21 000
Konsultarvode	0	-6 486	0
Föreningsavgifter	-23 000	-22 286	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	0	-7 000
OBS konto	0	-14 045	0
	<b>-190 000</b>	<b>-187 129</b>	<b>-141 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-70 000	-72 450	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-15 590	-18 000
	<b>-88 000</b>	<b>-88 040</b>	<b>-88 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 945 000	-1 944 808	-1 945 000
Inventarier	-26 000	-25 545	-26 000
	<b>-1 971 000</b>	<b>-1 970 352</b>	<b>-1 971 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 035 000</b>	<b>-4 649 384</b>	<b>-2 543 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>719 000</b>	<b>69 756</b>	<b>2 018 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	1 557	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	52	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	159	0
Låneräntor	-956 000	-681 192	-740 000
Räntekostnader skattekonto	0	-692	0
Övriga räntekostnader	0	-2 534	0
	<b>-956 000</b>	<b>-682 650</b>	<b>-740 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-237 000</b>	<b>-612 895</b>	<b>1 278 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)