



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Soldatgossen



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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Soldatgossen

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 2021 och 2048.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Hanna Wallin Betzholtz	Ordförande	
Mathias Andersson	Ledamot	
Tobias Coorleder	Ledamot	
Anette Gaude	Ledamot	
Regina Jönsson	Ledamot	
Daniel Norberg	Ledamot	Avgick augusti 2022
Robert Touma	Ledamot	Avgick december 2022
Lena-Marie Eriksson Touma	Suppleant	Avgick december 2022

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mathias Andersson, Tobias Coorleder, Anette Gaude, Regina Jönsson, Robert Touma och Hanna Wallin Betzholtz.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

Valberedning

Siw Kaati

Susanne Lämbert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Soldatgossen 1	2000	Stockholm

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 1937 och består av 1 flerbostadshus.

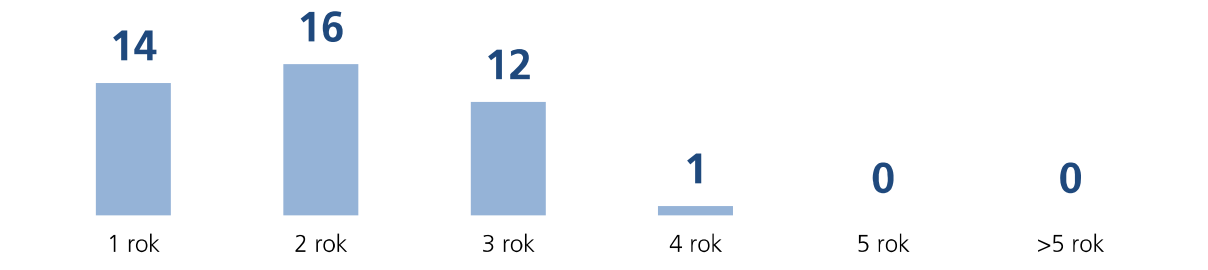
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 018 m², varav 2 392 m² utgör boyta och 626 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	626 m ²	Tills vidare

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 2021 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2022-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Cykelrum och förråd	2022	Upprustning såsom målning och optimering.
Luftvärmefläcktar	2022	Underhåll och rengöring
Garagefläkt	2022 - 2023	Underhåll av drivrem, filterbyte samt rengöring fläktrotor.
Entre	2022 - 2023	Upprustning Entre. Polering marmor, målning väggar byte av entrematta
Nytt expansionskärl	2022	
Skorsten	2022	Besiktning samt sotning av skorsten
Rökgaslucka	2022	Byte
OVK	2021 - 2022	Godkänd
Installation laddstationer	2020	Laddstationer för elbilar installeras i garaget
Tryckpump tappvatten	2019	Ny tryckpump installerades
Underhåll av tätskikt på garage	2018	Tätskikt och ytskikt på garagetak som utgör terrasser på på garagedel renoveras
Puts på garageväggar	2018	Ny puts på garageväggar
Injustering värmesystemet	2017	
Stamspolning	2017	
Fibernätverk	2016	Anslutning av fibernätverk till samtliga bostäder
Målning av fönster och balkongdörrar	2015	Fönstren målades utvändigt och fönstarramar renoverades
Målning och renovering av tak	2015	Taket målades om i sin helhet. Plåtar som var i behov av utbyte byttes. Säkerheten på taket uppgraderades med gångbryggor.
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2013	
Målning av trapphus	2010 - 2011	Ommålning och renovering av trapphus
Stamspolning	2009	
OVK	2006	
Omputsning av fasad	2004 - 2005	Fasadrenovering
Renovering av balkonger	2004	Ytmaterial förnyat
Omläggning av tak	2002 - 2004	Vissa partier omlagda, ommålning
Elstambyte	1987	
Rörstambyte	1987	
Nya balkonger	1986 - 1987	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och Internetleverantör	Tele2 (ComHem)
Fastighetsförvaltning	Habitek Fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Maries puts och städ
Serviceavtal maskinell utrustning i tvättstuga	Söderkyl AB
Avtal för leverans av fjärrvärme	Fortum
Fiber	Stockholms Stadsnät AB
Garageportservice	Nordisk Portservice AB
Elleverantör	OKQ8

Övrig information

I november fick föreningen besök av kommunen för att göra en energibesiktning av fastigheten. Inga akuta brister upptäcktes. Föreningen avvaktar utförligt protokoll och utvärdering från kommunen.

Föreningen har en hemsida där man som boende kan hitta information om vad som händer i föreningen samt hitta blanketter och information som rör det gemensamma. Tillika finns SBC portalen där du som medlem hittar information.

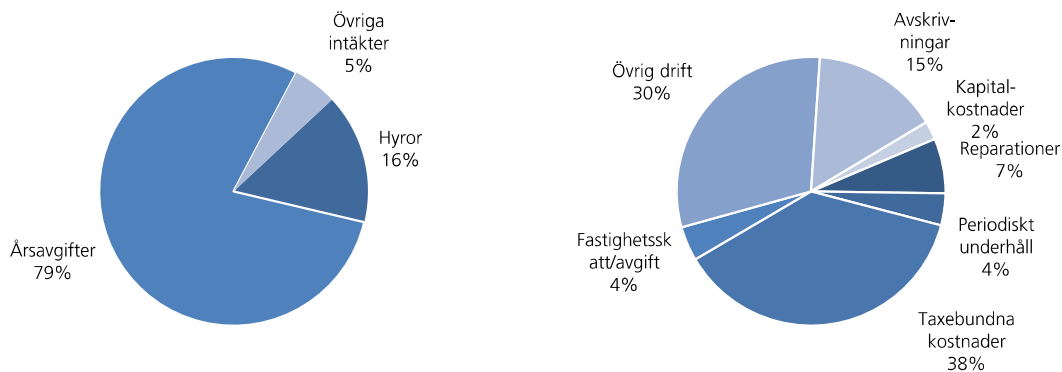
Föreningens ekonomi

Föreningen gör budget för ett år i taget delvis baserat på underhållsplanen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 391 168	1 042 656
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 908 423	1 887 362
Finansiella intäkter	4 808	515
Minskning kortfristiga fordringar	5 451	55 553
Medlemsinsatser	0	5 365 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	40 305
	1 918 682	7 348 735
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 687 638	1 600 554
Finansiella kostnader	45 129	49 670
Minskning av långfristiga skulder	50 000	1 350 000
Minskning av kortfristiga skulder	6 299	0
	1 789 066	3 000 224
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 520 784	5 391 168
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	129 616	4 348 511

*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

Förutom det löpande underhållet har under året även OVK genomförts med godkänt resultat

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	646	641	625	629
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	131	216
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 137	2 158	2 737	4 423
Elkostnad/m ² totalyta	53	36	29	33
Värmekostnad/m ² totalyta	156	151	134	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	20	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	16	29	34
Soliditet (%)	89	89	85	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-134	-77	115	-126
Nettoomsättning (tkr)	1 907	1 869	1 899	1 944

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 392 m² bostäder och 626 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	36 851 844	0	0	36 851 844
Upplåtelseavgifter	16 145 311	0	0	16 145 311
Ack kostnad för nyupplåtelse	-60 112	0	0	-60 112
Fond för yttre underhåll	706 742	323 424	-87 500	470 818
S:a bundet eget kapital	53 643 785	323 424	-87 500	53 407 861
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 563 113	-323 424	10 634	-8 250 323
Årets resultat	-134 056	-134 056	76 866	-76 866
S:a fritt eget kapital	-8 697 169	-457 480	87 500	-8 327 189
S:a eget kapital	44 946 616	-134 056	0	45 080 672

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-134 056
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 239 689
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-323 424
summa balanserat resultat	-8 697 169
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	79 040
att i ny räkning överförs	-8 618 129

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 906 685	1 869 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 738	17 868
Summa rörelseintäkter		1 908 423	1 887 362
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 402 993	-1 342 786
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 063	-163 934
Personalkostnader	Not 6	-82 581	-93 834
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-314 520	-314 520
Summa rörelsekostnader		-2 002 158	-1 915 074
RÖRELSERESULTAT		-93 735	-27 712
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 808	515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 129	-49 670
Summa finansiella poster		-40 321	-49 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-134 056	-76 866
ÅRETS RESULTAT		-134 056	-76 866

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	44 899 449	45 213 969
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 899 449	45 213 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 902 249	45 216 769
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 952	10 924
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 037 522	4 908 385
Summa kortfristiga fordringar		5 043 474	4 919 309
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		536 251	536 251
Summa kassa och bank		536 251	536 251
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 579 725	5 455 560
SUMMA TILLGÅNGAR		50 481 974	50 672 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 937 043	52 937 043
Fond för yttre underhåll	Not 13	706 742	470 818
Summa bundet eget kapital		53 643 785	53 407 861
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 563 113	-8 250 323
Årets resultat		-134 056	-76 866
Summa fritt eget kapital		-8 697 169	-8 327 189
SUMMA EGET KAPITAL		44 946 616	45 080 672
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 937 500	4 987 500
Summa långfristiga skulder		2 937 500	4 987 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 050 000	50 000
Leverantörsskulder		68 585	75 732
Skatteskulder		161 664	155 244
Övriga skulder		7 729	2 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	309 880	321 127
Summa kortfristiga skulder		2 597 858	604 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 481 974	50 672 329

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 periodisering 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	200 år	200 år
Fasad	30 år	30 år
Fibernetverk	10 år	10 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 508 566	1 496 538
Hyror garage	298 200	298 200
Bredbandsintäkter	73 800	73 800
Hysesrabatt	-9 600	-9 600
Elintäkter moms	25 003	9 676
Överlåtelse/pantsättning	10 626	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	793
Öresutjämning	90	86
	1 906 685	1 869 494

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	16 562
Övriga intäkter	1 738	1 306
	1 738	17 868

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 896	65 019
	Fastighetsskötsel beställning	1 803	2 413
	Snöröjning/sandning	0	435
	Städning entreprenad	70 610	68 756
	Städning enligt beställning	0	11 544
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	93 988
	Hissbesiktning	2 556	1 388
	Gemensamma utrymmen	2 391	111
	Gård	1 800	2 052
	Serviceavtal	4 714	3 016
	Förbrukningsmateriel	23 744	2 226
	Brandskydd	37 014	2 756
		197 528	253 704
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	4 374
	Tvättstuga	12 445	11 257
	Entré/trapphus	0	8 141
	Lås	0	1 830
	VVS	50 349	6 823
	Ventilation	52 000	26 116
	Elinstallationer	19 362	20 353
	Hiss	2 982	7 169
	Tak	0	531
	Garage/parkering	0	17 409
		137 138	104 003
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	79 040	0
	Ventilation	0	87 500
		79 040	87 500
	Taxebundna kostnader		
	El	159 645	107 438
	Värme	471 586	454 298
	Vatten	67 210	63 151
	Sophämtning/renhållning	67 053	47 695
	Grovsopor	0	11 282
		765 494	683 864
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 056	67 102
	Kabel-TV	21 868	20 874
	Bredband	47 472	47 472
		140 396	135 448
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 397	78 267
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 402 993	1 342 786

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	2 188	972
	Hysesförluster	9 024	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 125	17 063
	Föreningskostnader	4 719	450
	Styrelseomkostnader	130	105
	Fritids- och trivselkostnader	11 181	2 060
	Förvaltningsarvode	90 114	88 164
	Administration	16 738	6 900
	Konsultarvode	45 034	42 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 720
		202 063	163 934
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 454	71 400
	Sociala kostnader	10 127	22 434
		82 581	93 834
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	156 107	156 107
	Förbättringar	158 412	158 412
		314 520	314 520

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 172 729	50 172 729
	Utgående anskaffningsvärde	50 172 729	50 172 729
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 958 760	-4 644 240
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 520	-314 520
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 273 280	-4 958 760
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 899 449	45 213 969
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 897 391	14 897 391
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 808 000	33 553 000
	Taxeringsvärde mark	71 000 000	57 000 000
		107 808 000	90 553 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 000 000	89 000 000
	Lokaler	1 808 000	1 553 000
		107 808 000	90 553 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 245	80 245
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	80 245	80 245
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-80 245	-80 245
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-80 245	-80 245
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 488	40 488
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 488	40 488
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 488	-40 488
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 488	-40 488
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	52 989	53 468
	Klientmedel hos SBC	3 929 805	3 804 413
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		5 037 522	4 908 385
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	470 818	271 659
	Reservering enligt stadgar	323 424	271 659
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-87 500	-72 500
	Vid årets slut	706 742	470 818

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	0,810 %	1 987 500	2 037 500	2025-09-28
SEB	0,950 %	2 500 000	2 500 000	2023-10-28
SEB	0,950 %	500 000	500 000	2023-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 987 500	5 037 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 050 000	-50 000	
		2 937 500	4 987 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 737 500 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 15

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 382 000	10 382 000

Not 16

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	47 450	116 900
Sociala avgifter	14 700	41 309
Ränta	1 621	1 637
Entre/trapphus	79 040	0
Städning	5 913	0
Avgifter och hyror	161 156	161 281
	309 880	321 127

Not 17

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Hanna Wallin Betzholtz
Ordförande

Mathias Andersson
Ledamot

Tobias Coorleder
Ledamot

Anette Gaude
Ledamot

Regina Jönsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Soldatgossen, org.nr 769603-6362.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Soldatgossen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Soldatgossen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm / 2023

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 508 000	1 508 566	1 508 000
Hyror garage	273 000	298 200	298 000
Bredbandsintäkter	73 000	73 800	73 000
Hysesrabatt	0	-9 600	0
Elintäkter moms	0	25 003	0
Överlåtelse/pantsättning	0	10 626	0
Öresutjämnin	0	90	0
Övriga intäkter	0	1 738	0
	1 854 000	1 908 423	1 879 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-72 000	-52 896	-54 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-1 803	0
Snöröjning/sandning	-1 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-76 000	-70 610	-71 000
Städning enligt beställning	-9 000	0	-7 000
Hissbesiktning	-2 000	-2 556	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 391	-2 000
Gård	-3 000	-1 800	-2 000
Serviceavtal	-4 000	-4 714	-14 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-23 744	-8 000
Brandskydd	-4 000	-37 014	-2 000
	-178 000	-197 528	-172 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-92 000	0	-84 000
Tvättstuga	0	-12 445	0
VVS	0	-50 349	0
Ventilation	0	-52 000	0
Elinstallationer	0	-19 362	0
Hiss	0	-2 982	0
	-92 000	-137 138	-84 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	0
Entré/trapphus	-170 000	-79 040	0
	-220 000	-79 040	0
Taxebundna kostnader			
El	-165 000	-159 645	-92 000
Värme	-501 000	-471 586	-422 000
Vatten	-70 000	-67 210	-60 000
Sophämtning/renhållning	-53 000	-67 053	-56 000
Grovsopor	-13 000	0	-6 000
	-802 000	-765 494	-636 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-74 000	-71 056	-67 000
Kabel-TV	-23 000	-21 868	-22 000
Bredband	-53 000	-47 472	-59 000
	-150 000	-140 396	-148 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 779	-83 397	-75 000
	-74 779	-83 397	-75 000

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-2 188	0
Hysesförluster	0	-9 024	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 125	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-4 719	-4 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-130	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-11 181	-3 000
Förvaltningsarvode	-98 000	-90 114	-91 000
Administration	-6 000	-16 738	-7 000
Konsultarvode	0	-45 034	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 810	-6 000
	-134 000	-202 063	-128 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-78 756	-72 454	-67 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-10 127	-21 000
	-99 756	-82 581	-88 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-157 000	-156 107	-157 000
Förbättringar	-159 000	-158 412	-159 000
	-316 000	-314 520	-316 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 066 535	-2 002 158	-1 647 000
RÖRELSERESULTAT	-212 535	-93 735	232 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 781	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-56 000	-44 842	-58 000
Övriga räntekostnader	0	-287	0
	-56 000	-40 321	-58 000
RESULTAT	-268 535	-134 056	174 000

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