



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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Soldathemmet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2018 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 i enlighet med inflationen.

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.

Styrelsen

Adis Huric	Ordförande
Karin Lindsten	Sekreterare
Yvonne Laanemets	Kassör
Madeleine Eriksson	Ledamot
Anders Stenbock	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson Auktoriserad revisor KPMG AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12.

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.

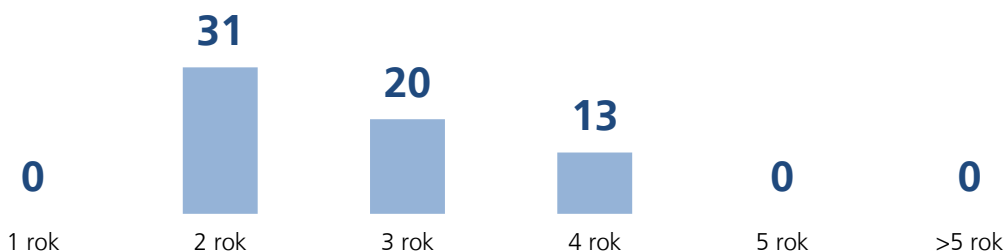
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 983 m², varav 4 452 m² utgör lägenhetsyta 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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2025	Ev målning

Förvaltning

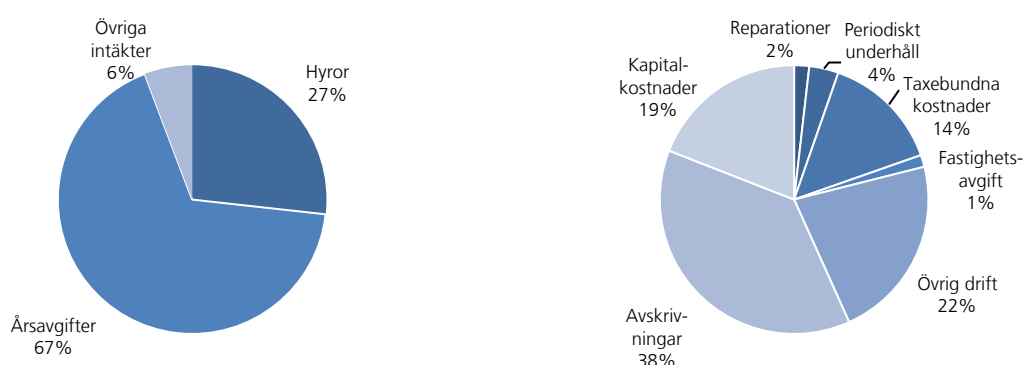
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning - inflation

Styrelsen arbetar utifrån en tydlig amorteringsplan som ska sänka skuldsättningen i föreningen samtidigt som vi bibehåller konkurrenskraftiga avgifter. Sedan föreningen bildades har det inte gjorts några standardiserade höjningar för inflationen på årsavgiften. Däremot så har föreningen under dessa år fått ökade kostnader genom inflation för löpande drift av bland annat vatten, el och avgift till samfälligheten. Styrelsen har därför beslutat att göra den första höjningen för inflationen på fem år. Vi ser att föreningen har fortsatt god ekonomi men vi i styrelsen har ett ansvar att avgiften inte kraftigt höjs vid ökade kostnader, oaktat lång eller kort sikt, i föreningen.

Inglasning av balkonger

Under december 2019 har föreningen skickat in en ansökan om bygglov för inglasning av balkonger. Vi förväntar oss besked och mer information under 2020.

Säkerhetshöjande åtgärder

Brytskydd och kameraövervakning har installerats i föreningens fastigheter för att förebygga inbrott i förråd och allmänna utrymmen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	718	718	677
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 973	2 193	2 156	i.u
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 353	14 163	14 733	14 786
Elkostnad/m ² totalyta	68	83	65	42
Värmekostnad/m ² totalyta	49	54	51	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	32	32	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	200	282	341	0
Soliditet (%)	62	61	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-713	-1 027	-750	-919
Nettoomsättning (tkr)	4 634	4 395	5 091	4 647

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	801 560	133 600	133 600	534 360
S:a bundet eget kapital	118 816 560	133 600	133 600	118 549 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 430 997	-133 600	-1 160 666	-5 136 731
Årets resultat	-712 543	-712 544	1 027 066	-1 027 066
S:a ansamlad förlust	-7 143 541	-846 144	-133 600	-6 163 797
S:a eget kapital	111 673 019	-712 544	0	112 385 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-712 543
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 163 797
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 600
summa balanserat resultat	-7 009 940

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	184 645
att i ny räkning överförs	-6 825 295

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 416 632	4 393 553
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 355	1 753
Summa rörelseintäkter		4 516 987	4 395 306
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 975 157	-1 797 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 300	-183 739
Personalkostnader	Not 6	-84 265	-87 475
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 970 355	-1 949 687
Summa rörelsekostnader		-4 234 078	-4 018 177
RÖRELSERESULTAT		282 909	377 130
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-995 453	-1 404 196
Summa finansiella poster		-995 453	-1 404 196
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-712 543	-1 027 066
ÅRETS RESULTAT		-712 543	-1 027 066

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	180 026 103	181 970 911
Inventarier	Not 9	221 270	246 817
Summa materiella anläggningstillgångar		180 247 373	182 217 728
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 247 373	182 217 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 272 894	2 114 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	16 457
Summa kortfristiga fordringar		1 272 894	2 130 731
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		31 354	27 699
Summa kassa och bank		31 354	27 699
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 304 248	2 158 430
SUMMA TILLGÅNGAR		181 551 622	184 376 158

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 015 000	118 015 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	801 560	534 360
Summa bundet eget kapital		118 816 560	118 549 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 430 997	-5 136 731
Årets resultat		-712 543	-1 027 066
Summa fritt eget kapital		-7 143 541	-6 163 797
SUMMA EGET KAPITAL		111 673 019	112 385 563
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	49 895 506	70 237 918
Summa långfristiga skulder		49 895 506	70 237 918
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 455 082	337 760
Leverantörsskulder		307 636	116 214
Skatteskulder		145 100	145 146
Övriga skulder		385 993	313 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	689 286	839 782
Summa kortfristiga skulder		19 983 097	1 752 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 551 622	184 376 158

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

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

Årsredovisningen är upprättad i ny mall för 2019 jämfört med föregående år, vissa poster har flyttats för att öka jämförbarheten mellan åren. Styrelsen fattar numer beslut om avsättning till fond för yttre underhåll och därmed har det blivit dubbla avsättningar bokförda i år.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	80 år	80 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 978 184	2 809 787
Hysesbortfall	-350	-3 150
Hyror lokaler momspliktiga	1 047 954	1 167 404
Hyror garage/parkering moms	12 600	16 100
Hyror garage/parkering	206 150	206 488
Elintäkter	137 993	173 483
Elintäkter moms	7 359	12 379
Överlåtelse	18 433	5 654
Pantsättning	8 310	5 404
Öresutjämning	-1	4
	4 416 632	4 393 553

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	40 000	0
Försäkringsersättning	17 762	0
Övriga intäkter	42 593	1 753
	100 355	1 753

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	221 802	239 351
	Fastighetsskötsel beställning	7 940	19 859
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 526	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 125	0
	Hissbesiktning	5 778	4 492
	Serviceavtal	29 846	26 692
	Förbrukningsmateriel	12 159	14 120
		308 176	304 514
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	13 977	2 725
	Gemensamma utrymmen	9 548	14 778
	Elinstallationer	0	6 402
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 114	0
	Hiss	52 743	97 885
	Skador/klotter/skadegörelse	7 250	0
		94 631	121 790
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	184 645	0
		184 645	0
	Taxebundna kostnader		
	El	337 995	413 229
	Värme	246 619	268 246
	Vatten	164 282	158 373
		748 896	839 848
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 335	54 608
	Samfällighetsavgift	233 750	170 000
	Bredband	274 904	234 235
		565 989	458 843
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 280	72 280
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 975 157	1 797 275

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 242	4 453
	Tele- och datakommunikation	3 745	2 707
	Juridiska åtgärder	0	9 542
	Inkassering avgift/hyra	0	1 161
	Revisionsarvode extern revisor	20 680	18 228
	Föreningskostnader	142	1 977
	Förvaltningsarvode	69 254	65 829
	Förvaltningsarvoden övriga	11 098	32 440
	Administration	35 241	7 466
	Korttidsinventarier	15 580	8 666
	Konsultarvode	4 159	0
	Föreningsavgifter	21 667	22 260
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	6 690	6 570
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	0
	Övriga driftkostnader	2 297	2 441
		204 300	183 739

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 748	67 726
	Sociala kostnader	14 517	19 749
		84 265	87 475
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 944 808	1 944 808
	Inventarier	25 547	4 879
		1 970 355	1 949 687
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	191 694 950	191 694 950
	Utgående anskaffningsvärde	191 694 950	191 694 950
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 724 039	-7 779 231
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 944 808	-1 944 808
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 668 847	-9 724 039
	Planenligt restvärde vid årets slut	180 026 103	181 970 911
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 110 328	36 110 328
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	80 200 000	67 400 000
	Taxeringsvärde mark	33 082 000	18 628 000
		113 282 000	86 028 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	255 446	30 000
	Nyanskaffningar	0	225 446
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	255 446	255 446
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 629	-3 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 547	-4 879
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 176	-8 629
	Redovisat restvärde vid årets slut	221 270	246 817

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	179 247	169 894		
	Klientmedel hos SBC	1 080 004	0		
	Klientmedels hos förvaltare	0	1 944 380		
	Fordringar kreditfakturor	13 643	0		
		1 272 894	2 114 274		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 457		
		0	16 457		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	534 360	400 760		
	Reservering enligt stadgar	133 600	133 600		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	133 600	0		
	Vid årets slut	801 560	534 360		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2019-12-31	2018-12-31		
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,070 %	14 028 484	14 469 116	2021-12-01
	Handelsbanken	1,070 %	13 021 916	14 028 484	2021-12-01
	Handelsbanken	1,050 %	3 036 786	0	2020-03-02
	Handelsbanken	1,330 %	14 125 536	14 271 916	2020-06-01
	Handelsbanken	1,460 %	14 637 866	14 637 866	2023-06-01
	Handelsbanken	1,080 %	9 500 000	0	2022-06-01
	Handelsbanken	1,070 %	0	13 168 296	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		68 350 588	70 575 678	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 455 082	-337 760	
			49 895 506	70 237 918	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 288 488 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	73 830 000	73 830 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	51 735	0
	Värme	34 407	0
	Ränta	56 553	98 750
	Avgifter och hyror	546 591	600 721
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	140 311
		689 286	839 782

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

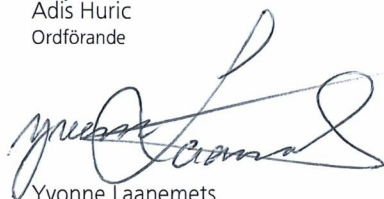
GÖTEBORG den 28 / 5 2020



Adis Huric
Ordförande



Karin Lindsten
Sekreterare



Yvonne Laanemets
Kassör



Madeleine Eriksson
Ledamot

Anders Stenbock
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2020
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Soldathemmet, org. nr 769624-2820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soldathemmet för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Brf Soldathemmet för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 fortlopande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningen inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2018 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 12 maj 2019.

KPMG AB 2020-05-28



Jörgen Nilsson

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE