



# ÅRSREDOVISNING 2022/2023

HSB Bostadsrättsförening Soldattorpet i Skåre



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Soldattorpet i Skåre



|                                                                                                                          |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>SPARANDE</b><br/>263 kr/kvm</p>  |  <p><b>SKULDSÄTTNING</b><br/>7097 kr/kvm</p>   | <p>Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="http://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
|  <p><b>RÄNTEKÄNSLIGHET</b><br/>10%</p> |  <p><b>ENERGIKOSTNAD</b><br/>EJ JÄMFÖRBAR</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  <p><b>TOMTRÄTT</b><br/>JA</p>        |  <p><b>ÅRSVIGT</b><br/>698 kr/kvm</p>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Soldattorpet i Skåre med säte i Skåre org.nr. 716411-1838 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheten upplåts med tomträtt i Karlstads kommun. Avtalet gäller 10 år men är uppdelat i två delar: år 2018-2022 uppgår avgiften till 298 624 kr/kalenderår. För åren 2023-2027 uppgår avgälden till 396 436 kr/kalenderår.

| Fastighet            | Upplåts av       | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------------|------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| SOLDATTORPET 1:43, S | Karlstads kommun | 10 år         | 2027-12-31      | 1988                 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 76                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6792                     |
| 29                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 105 objekt |                                       | 6792                     |

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 3 rok, 36 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn                            | Roll        | Fr.o.m.    |
|---------------------------------|-------------|------------|
| Agneta Olsson                   | Ordförande  | 2022-11-24 |
| Micke Ljungdahl                 | Ledamot     | 2022-11-24 |
| Helena Ingemarsson              | Ledamot     | 2022-11-24 |
| Einar Andersson                 | HSB Ledamot | 2022-08-26 |
| Robert Eder                     | Ledamot     | 2022-11-24 |
| Anoshiravan Ghasrifard          | Ledamot     | 2022-11-24 |
| Cecilie Sejrup Højgaard Clausen | Ledamot     | 2022-11-24 |
| Katarina Ivarsson               | Suppleant   | 2022-11-24 |
| Thomas Gustavsson               | Suppleant   | 2022-11-24 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Agneta Olsson och Micke Ljungdahl samt suppleanterna Katarina Ivarsson och Thomas Gustavsson. Utöver det avgår ledamöterna Helena Ingemarsson och Cecilie Sejrup Højgaard Clausen som flyttar.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Agneta Olsson, Katarina Ivarsson och Micke Ljungdahl. Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit Emil Jakobsson med Fredrik Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Gustav Gahm och Håkan Sarenhag, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad och uppgår i genomsnitt till 698 kr/kvm. Styrelsen planerar för att höja årsavgiften med prel 3% från 1 januari 2024. Utöver årsavgiften betalar bostadsrättshavarna själva vatten och värme direkt till leverantören.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, en uppdatering planeras. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Fastighetsbesiktning utförs löpande.

**Årets underhåll, investeringar och större åtgärder:**

Föreningen har installerat 30 st elbilsaddare i garagen, investeringen blev 312,5 Tkr efter bidrag med 50% från Naturvårdsverket.

Målningen av hus och garage fortsatte hösten 2022 och våren 2023 till en kostnad av 3 083 Tkr.

Byte av 6 st varmvattenberedare har skett, kostnad 180 Tkr.

Inköp av kretskort till ventilationsaggregat, kostnad 98 Tkr.

Ny diskmaskin till Kvartershuset har köpts in, kostnad 35 Tkr.

**Tidigare års större åtgärder:**

| Årtal     | Ändamål                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------|
| 2009-2010 | anslutning till Karlstads Stadsnät                          |
| 2010-2011 | dränering                                                   |
| 2011-2012 | renovering Blå huset                                        |
| 2013-2014 | byte garageportar, nya ventiler, genomgång/åtgärdat grunder |
| 2016-2017 | byte av värmeväxlare och spiskåpor                          |
| 2019      | takbyte                                                     |
| 2021-2022 | målning av fastigheter och garage                           |

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Ändamål                     |
|-------|-----------------------------|
| 2026  | prel. fönster och dörrbyten |

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 115, varav röstberättigade 77 (en per bostadsrätt) varav HSB Värmland utgör en medlem.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 263       | 326       | 318       | 339       | 333       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 097     | 7 167     | 6 566     | 6 701     | 6 723     |
| Räntekänslighet, %                     | 10        | 10        | 9         | 9         | 10        |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 777       | 583       | 331       | 250       | 235       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 698       | 698       | 698       | 698       | 698       |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 715       | 710       | 709       | 713       | 709       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 842     | 4 820     | 4 813     | 4 818     | 4 816     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -3 282    | -1 635    | 141       | 565       | 837       |
| Soliditet, %                           | 17        | 21        | 25        | 24        | 23        |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 4 413 009                  | 0                                                                      | 0                         | 4 413 009                  |
| Underhållsfond, kr                    | 4 028 052                  | 0                                                                      | -3 036 542                | 991 510                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>8 441 061</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-3 036 542</b>         | <b>5 404 519</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 6 635 958                  | -1 634 589                                                             | 3 036 542                 | 8 037 911                  |
| Årets resultat, kr                    | -1 634 589                 | 1 634 589                                                              | -3 281 869                | -3 281 869                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>5 001 369</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-245 327</b>           | <b>4 756 042</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>13 442 430</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-3 281 869</b>         | <b>10 160 561</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 391 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 427 542 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 5 001 369        |
| Årets resultat, kr                                  | -3 281 869       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -391 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 3 427 542        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>4 756 042</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>4 756 042</b> |
|------------------------------------|------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

|                                                   |       | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 4 841 659                | 4 820 080                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 17 568                   | 0                        |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>4 859 227</b>         | <b>4 820 080</b>         |
| <br><b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                       |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -1 703 468               | -1 541 533               |
| Underhåll enligt plan                             | Not 5 | -3 427 542               | -2 268 568               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 6 | -240 101                 | -244 610                 |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 7 | -167 549                 | -193 631                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 643 049               | -1 581 972               |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-7 181 709</b>        | <b>-5 830 314</b>        |
| <br><b>RÖRELSERESULTAT</b>                        |       | <b>-2 322 482</b>        | <b>-1 010 234</b>        |
| <br><b>FINANSIELLA POSTER</b>                     |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 62 034                   | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -1 020 195               | -623 755                 |
| Övriga finansiella poster                         |       | -1 227                   | -600                     |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>-959 388</b>          | <b>-624 355</b>          |
| <br><b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>      |       | <b>-3 281 869</b>        | <b>-1 634 589</b>        |
| <br><b>ÅRETS RESULTAT</b>                         |       | <b>-3 281 869</b>        | <b>-1 634 589</b>        |

## BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader                                      | Not 9  | 55 369 292        | 56 937 957        |
| Inventarier, maskiner och installationer       | Not 10 | 317 007           | 17 243            |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 11 | 0                 | 312 500           |
| Särskilda fordringar                           |        | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>55 686 299</b> | <b>57 267 700</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>55 686 799</b> | <b>57 268 200</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 1 313             | 0                 |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 13 | 15 997            | 226 103           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 312 240           | 524 935           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>329 550</b>    | <b>751 038</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                   |                   |
| Bank                                           | Not 15 | 3 338 163         | 6 614 785         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 338 163</b>  | <b>6 614 785</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 667 713</b>  | <b>7 365 823</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>59 354 513</b> | <b>64 634 023</b> |



## BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 4 413 009         | 4 413 009         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 991 510           | 4 028 052         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>5 404 519</b>  | <b>8 441 061</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 8 037 911         | 6 635 958         |
| Årets resultat                               |        | -3 281 869        | -1 634 589        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>4 756 042</b>  | <b>5 001 369</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>10 160 561</b> | <b>13 442 430</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 30 825 000        | 43 206 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>30 825 000</b> | <b>43 206 000</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 17 381 000        | 5 470 000         |
| Medlemmarnas inre fond                       |        | 3 774             | 3 774             |
| Leverantörsskulder                           |        | 308 801           | 31 320            |
| Aktuell skatteskuld                          |        | 55 363            | 285 716           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17 | 1 793             | 1 866             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 618 221           | 2 192 917         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>18 368 952</b> | <b>7 985 593</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>49 193 952</b> | <b>51 191 593</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>59 354 513</b> | <b>64 634 023</b> |

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 år       |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år        |

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskottsavdrag uppgående till 42 565 Tkr vilket är oförändrat.

|                                                | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                   |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                           | 4 739 580                | 4 739 580                |
| Hysesintäkt garage och bilplatser              | 46 400                   | 46 700                   |
| Hysesintäkt föreningslokal                     | 7 900                    | 11 400                   |
| El (laddplatser)                               | 13 043                   | 0                        |
| Övriga intäkter i verksamheten (gästparkering) | 3 117                    | 3 863                    |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning        | 18 463                   | 12 170                   |
| Övriga intäkter och ersättningar               | 13 156                   | 6 367                    |
|                                                | <b>4 841 659</b>         | <b>4 820 080</b>         |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>            |                          |                          |
| Elstöd                                         | 17 568                   | 0                        |
|                                                | <b>17 568</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                   |                          |                          |
| Reparationer                                   | -197 177                 | -152 967                 |
| El                                             | -138 564                 | -99 974                  |
| Tomträttsavgäld                                | -347 530                 | -298 624                 |
| Vatten                                         | -5 411                   | -4 768                   |
| Renhållning                                    | -118 313                 | -99 290                  |
| Bevakningskostnader                            | -8 293                   | -7 270                   |
| TV                                             | -120 866                 | -110 411                 |
| Serviceavtal                                   | -8 967                   | -5 783                   |
| Fastighetsskötsel                              | -7 234                   | -6 950                   |
| Försäkringar                                   | -75 629                  | -69 548                  |
| Fastighetsskatt                                | -643 164                 | -649 534                 |
| Övriga driftskostnader                         | -32 320                  | -36 413                  |
|                                                | <b>-1 703 468</b>        | <b>-1 541 533</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>             |                          |                          |
| Underhåll bostäder                             | -180 755                 | -113 939                 |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen           | -52 427                  | -16 235                  |
| Underhåll installationer, ventilation          | -98 205                  | 0                        |
| Underhåll hus utvändigt                        | -3 047 155               | -2 135 081               |
| Underhåll övrigt                               | -49 000                  | -3 313                   |
|                                                | <b>-3 427 542</b>        | <b>-2 268 568</b>        |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |                          |                          |
| Extern revisionsarvode                         | -11 625                  | -10 750                  |
| Förvaltningskostnader                          | -140 327                 | -134 220                 |
| Kostnader överlåtelse och panter               | -16 871                  | -21 046                  |
| Föreningsverksamhet                            | -11 382                  | -10 135                  |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto  | -16 145                  | -15 041                  |
| Konsulter                                      | 0                        | -6 875                   |
| Förbrukningsinventarier                        | -6 256                   | -6 894                   |
| Medlemsavgifter HSB                            | -35 300                  | -35 300                  |
| Stämma och styrelse                            | -2 194                   | -4 350                   |
|                                                | <b>-240 101</b>          | <b>-244 610</b>          |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>     |                          |                          |
| Föreningen har inga anställda                  |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                          | -43 750                  | -61 850                  |
| Löner för div fastighetsskötsel                | -47 036                  | -46 302                  |
| Vicevärdsarvode                                | -36 000                  | -36 000                  |
| Övriga arvoden                                 | -2 750                   | -7 615                   |
| Bilersättning                                  | -445                     | -601                     |
| Revisionsarvode                                | -1 300                   | -1 300                   |
| Sociala avgifter                               | -36 268                  | -39 963                  |
|                                                | <b>-167 549</b>          | <b>-193 631</b>          |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                     |                          |                          |
| Byggnader                                      | -1 521 415               | -1 521 415               |
| Markanläggningar                               | -47 250                  | -33 062                  |
| Installationer, inventarier och maskiner       | -74 384                  | -27 495                  |
|                                                | <b>-1 643 049</b>        | <b>-1 581 972</b>        |

**Not 9 BYGGNADER****2023-06-30 2022-06-30**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2107

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 70 390 975        | 70 390 975        |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 527 498           | 55 000            |
| Årets investering markanläggning                | 0                 | 472 498           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>70 918 473</b> | <b>70 918 473</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -13 897 954        | -12 376 538        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 521 415         | -1 521 415         |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -82 562            | -49 500            |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -47 250            | -33 062            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-15 549 181</b> | <b>-13 980 516</b> |

**Utgående redovisat värde****55 369 292 56 937 957**

Redovisade värden byggnader

54 971 606 56 493 021

Redovisade värden markanläggningar

397 686 444 936

**Fastighetsbeteckning:** Skåre 1:43 innehas med tomträtt

| <b>Taxeringsvärde</b>           | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b> | <b>Mark</b> | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|---------------------------------|----------------|----------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus                 | 1988           | 60 862 000     | 28 044 000  | 88 906 000        | 88 906 000        |
| <b>Ställda säkerheter</b>       |                |                |             | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
| Fastighetsinteckning            |                |                |             | 54 318 000        | 54 318 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> |                |                |             | <b>54 318 000</b> | <b>54 318 000</b> |

**Not 10 INVENTARIER, MASKINER OCH INSTALLATIONER**

|                                 |                |               |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 480 599        | 480 599       |
| Årets investeringar             | 374 148        | 0             |
| Utgående anskaffningsvärden     | 854 747        | 480 599       |
| Ingående avskrivningar          | -463 356       | -435 861      |
| Årets avskrivningar             | -74 384        | -27 495       |
| Utgående avskrivningar          | -537 740       | -463 356      |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>317 007</b> | <b>17 243</b> |

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|                                                                |          |                |
|----------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar                         | 312 500  | 0              |
| Årets Investering                                              | 0        | 312 500        |
| Omklassificering till Inventarier, maskiner och installationer | -312 500 | 0              |
| Utgående värde pågående nyanläggningar                         | <b>0</b> | <b>312 500</b> |

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

2023-06-30

2022-06-30

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

15 997

226 103

**15 997****226 103****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

67 818

62 066

Förutbetalad tomträttsavgäld

99 109

74 656

Förutbetalad TV

31 843

28 565

Förutbetalad administration, serviceavtal mm

30 007

24 618

Förutbetalad medlemsavgift

17 650

17 650

Förutbetalad Anticimex

3 623

3 405

Upplupet bidrag

17 568

312 500

Upplupna ränteintäkter

41 207

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 415

1 475

**312 240****524 935****Not 15 BANK**

Swedbank

3 338 163

6 614 785

**3 338 163****6 614 785****Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Räntebeskrivning | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek |                  | 1,53%     | 2023-12-30 | 1 600 000         | 200 000                 |
| Stadshypotek |                  | 1,30%     | 2024-06-30 | 3 220 000         | 70 000                  |
| Stadshypotek |                  | 1,15%     | 2024-09-30 | 9 150 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek |                  | 1,34%     | 2024-12-01 | 825 000           | 50 000                  |
| Stadshypotek |                  | 0,95%     | 2023-09-30 | 7 411 000         | 0                       |
| Stadshypotek |                  | 0,93%     | 2024-12-01 | 4 000 000         | 0                       |
| Stadshypotek |                  | 2,96%     | 2026-04-30 | 5 000 000         | 0                       |
| Stadshypotek |                  | 3,61%     | 2025-06-30 | 2 000 000         | 0                       |
| Swedbank     |                  | 3,84%     | 2025-06-18 | 10 000 000        | 0                       |
| Swedbank     |                  | 4,57%     | 2023-09-28 | 5 000 000         | 0                       |
|              |                  |           |            | <b>48 206 000</b> | <b>420 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**30 825 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld

150 000

Lån som ska konverteras inom ett år

17 231 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**17 381 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,28%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 680 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

46 106 000

|                                                            | 2023-06-30     | 2022-06-30       |
|------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |                |                  |
| Mervärdesskatt                                             | 779            | 966              |
| Källskatt arvoden/lön                                      | 1 014          | 900              |
|                                                            | <b>1 793</b>   | <b>1 866</b>     |
| <b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                  |
| Upplupna löner och arvoden                                 | 49 390         | 63 260           |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 17 384         | 20 818           |
| Upplupen el, vatten, renhållning                           | 16 394         | 15 816           |
| Upplupna räntekostnader                                    | 139 695        | 96 559           |
| Upplupen revision                                          | 11 875         | 10 625           |
| Upplupna fakturor underhåll                                | 10 214         | 0                |
| Upplupen faktura renhållning                               | 4 529          | 0                |
| Upplupen faktura laddplatser                               | 0              | 625 000          |
| Upplupna fakturor målning hus                              | 0              | 1 029 982        |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 366 049        | 330 857          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 2 691          | 0                |
|                                                            | <b>618 221</b> | <b>2 192 917</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Agneta Olsson

Micke Ljungdahl

Helena Ingemarsson

Anoshiravan Ghasrifard

Robert Eder

Cecilie Sejrup Højgaard Clausen

Einar Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Emil Jakobsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Soldatorpet i Skåre, org.nr. 716411-1838

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soldatorpet i Skåre för räkenskapsåret 1 juli 2022 - 30 juni 2023.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.





- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Soldatorpet i Skåre för räkenskapsåret 1 juli 2022 - 30 juni 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Skåre

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emil Jakobsson  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Soldattorpet i Skåre signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**AGNETA OLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-28 kl. 11:44:27



**CECILIE SEJRUP HØJGAARD  
CLAUSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 08:42:58



**HELENA INGEMARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 16:24:23



**MICKE LJUNGDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 14:44:10



**ANOSHIRAVAN GHASRIFARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 17:13:32



**EINAR ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 16:35:36



**ROBERT EDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 18:13:28



**EMIL JAKOBSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 15:43:06



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 11:55:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Soldattorpet i Skåre signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EMIL JAKOBSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 15:43:52



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 11:54:51



HSB – där möjligheterna bor