

# Brf Spaldingsgatan 3

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Spaldingsgatan 3**  
769609-9048  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spaldingsgatan 3, 769609-9048, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-04 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Markus Leufkens	Ordförande	2022
Anna Linné	Ledamot	2021
Elin Eriksson Hagberg	Ledamot	2021
Sebastian Stoltz	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleanter

Cecilia Kjellberg	Suppleant	2021
Lisbet Andersson	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------------------------	----------------------	------

##### Valberedning

Inger Klerk		2022
-------------	--	------

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 46:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938 och har värdeår 1989. Fastighetens adress är Spaldingsgatan 3 i Göteborg.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 6 parkeringsplatser och 2 MC-platser med hyresrätt. Föreningen har även 1 lokal om 20 kvm som används som styrelserum.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	17	1	2

Total tomtarea:	891 kvm
Total bostadsarea:	1 482 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Lexium Service Management *	Fastighetsskötsel och städ
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Stena Recycling	Källsortering
Com Hem	Kabel-tv
Nomor **	Skadedjursbekämpning
Otis	Serviceavtal hissar

\* Avtalsstart 2020-09-16. Tidigare sköttes fastighetsskötsel och städ av Wira Fastighetsskötsel.

\*\* Från och med 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpning via Anticimex.

Föreningen delar värme samt vatten och avlopp med grannföreningen Brf Spaldingsgatan 1. Brf Spaldingsgatan 1 vidarefakturerar årsvis 50 % av totalkostnaden.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 31 336 kr och planerat underhåll för 290 402 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2020 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen målning av trapphus, byte av entréparti samt montage av tilluftsventiler.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2010 av HSB. Styrelsen arbetar kontinuerligt med underhållsplanen och den uppdateras löpande digitalt.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 241 000 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 163 kr per kvm.

### Planerat underhåll

	<u>År</u>
Rensning av avloppsledningar	2021
Renovering av hiss	2021
Byte av torkutrustning	2021
Översyn av el och armaturer i trapphus	2021

### Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Målning av trapphus	2020
Byte av entréparti från aluminium till ekport	2020
Installation av invändiga tilluftsventiler inkl. injustering	2020
Färdigställande av tak- och fasadrenovering	2019
OVK-besiktning	2019
Energideklaration	2019
Lagning av 8 balkongdörrar	2018
Byte av frånluftsfläkt	2018
Installation av nödtelefon i hiss	2018
Okulär besiktning av fasad med skylift	2018
Intagning av offerter för tak- och fasadrenovering	2018
Byte av armaturer på baksidan av huset	2018
Byte av ventilationsfläkt	2016
Kontroll av ventilationssystem	2016
Installation av nytt bokningssystem till tvättstugan	2016
Avloppspolning	2015
Byte av vattenpump	2013
Renovering av uteplats	2013
Byte av torktumlare	2013
Byte av tvättmaskin	2011
Byte av tvättmaskin	2004

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-06-16 samt extra föreningsstämma 2020-11-10. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.

6 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

8 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2017-07-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Avseende 2021 finns vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande inga beslut om förändring av årsavgifterna.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	1 046	1 028	1 043	1 033
Resultat efter finansiella poster	-160	-5 442	264	196
Förändring av underhållsfond	-	-2 751	240	240
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	28	-2 503	191	144
Soliditet %	51	51	71	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	677	677	677	677
Driftskostnad, kr / kvm	282	284	270	254
Ränta, kr / kvm	82	71	43	48
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	163	163	162	162
Lån, kr / kvm	8 772	8 772	5 318	5 420
Snittränta (%)	0,93	0,81	0,81	0,89

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>17 173 331</b>	-	<b>2 515 765</b>	<b>-5 441 500</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-5 441 500	5 441 500
Avsättning till underhållsfond		241 000	-241 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-241 000	241 000	
Årets resultat				-160 298
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 173 331</b>	-	<b>-2 925 735</b>	<b>-160 298</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 925 735
Årets resultat före fondförändring	-160 298
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-241 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	241 000
Summa över/underskott	-3 086 033

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 086 033**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 037 712	1 023 089
Övriga rörelseintäkter	3	8 450	4 504
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 046 162</b>	<b>1 027 593</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-739 021	-5 999 077
Övriga externa kostnader	7	-96 135	-84 991
Personalkostnader	8	-62 162	-91 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-187 823	-187 822
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 085 141</b>	<b>-6 363 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-38 979</b>	<b>-5 335 962</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	67
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-121 373	-105 605
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 319</b>	<b>-105 538</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-160 298</b>	<b>-5 441 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-160 298</b>	<b>-5 441 500</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	25 331 920	25 510 345
Inventarier, maskiner och installationer	12	11 883	21 281
Summa materiella anläggningstillgångar		25 343 803	25 531 626
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		25 343 803	25 531 626
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		1 485	14 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 516	21 611
Summa kortfristiga fordringar		24 001	36 306
<b><i>Kassa och bank</i></b>	14	2 073 739	2 343 525
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 097 740	2 379 831
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		27 441 543	27 911 457

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 173 331	17 173 331
Summa bundet eget kapital		17 173 331	17 173 331
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 925 735	2 515 765
Årets resultat		-160 298	-5 441 500
Summa fritt eget kapital		-3 086 033	-2 925 735
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 087 298</b>	<b>14 247 596</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	13 000 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		13 000 000	13 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	-	-
Leverantörsskulder		29 441	247 013
Skatteskulder		3 098	23 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	321 706	393 328
Summa kortfristiga skulder		354 245	663 861
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 441 543</b>	<b>27 911 457</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-38 979	-5 335 962
Avskrivningar	187 823	187 822
	<b>148 844</b>	<b>-5 148 140</b>
Erhållen ränta	54	67
Erlagd ränta	-121 373	-105 605
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>27 525</b>	<b>-5 253 678</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	12 305	-14 473
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-309 616	310 148
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-269 786</b>	<b>-4 958 003</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-	38 700
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>38 700</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	13 000 000
Amortering av låneskulder	-	-7 880 578
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>5 119 422</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-269 786</b>	<b>200 119</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 343 525</b>	<b>2 143 406</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 073 739</b>	<b>2 343 525</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

*Byggnader*

-Byggnad 120 år

*Inventarier, maskiner och installationer*

-Tvättmaskiner 10 år

-Torktumlare 10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 003 512	1 003 512
Hyror p-platser/MC-platser *	34 200	19 577
<b>Summa</b>	<b>1 037 712</b>	<b>1 023 089</b>

\* Lägre intäkter 2019 då parkeringarna ej kunde användas under perioden 2019-04-16 - 2019-09-30 till följd av tak- och fasadrenoveringen.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	4 712	1 163
Övriga intäkter	3 738	3 341
<b>Summa</b>	<b>8 450</b>	<b>4 504</b>

### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 000	8 139
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 207	21 142
Ventilation, installationer	-	9 375
El, installationer	-	1 225
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 634	1 356
Hiss	9 496	24 221
<b>Summa</b>	<b>31 336</b>	<b>65 458</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	122 936	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	58 749	-
Ventilation, installationer	108 717	-
Huskropp, fasader	-	5 513 182
<b>Summa</b>	<b>290 402</b>	<b>5 513 182</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	37 154	35 802
Fastighetsskötsel och städning	74 924	61 358
Besiktningkostnader	1 890	29 089
Serviceavtal	5 139	3 915
Förbrukningsinventarier	-	1 495
Förbrukningsmaterial	2 853	4 700
El	19 700	30 364
Uppvärmning	110 957	120 656
Vatten och avlopp	57 096	53 333
Avfallshantering	43 033	41 067
Försäkringar	10 572	10 166
Systematiskt brandskyddsarbete	24 355	-
Kabel-tv	14 368	14 096
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	15 242	14 397
<b>Summa</b>	<b>417 283</b>	<b>420 437</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	1 485	1 485
Förvaltningskostnader	63 440	52 544
Revision	22 013	22 750
Bankkostnader	917	836
Övriga externa tjänster	6 880	6 676
Övriga externa kostnader	1 400	700
<b>Summa</b>	<b>96 135</b>	<b>84 991</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	47 300	69 750
<b>Summa</b>	<b>47 300</b>	<b>69 750</b>
Sociala avgifter	14 862	21 915
<b>Summa</b>	<b>62 162</b>	<b>91 665</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	178 425	178 425
Inventarier, maskiner och installationer	9 398	9 397
<b>Summa</b>	<b>187 823</b>	<b>187 822</b>

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut *	121 304	105 603
Räntekostnader för skatter och avgifter	69	2
<b>Summa</b>	<b>121 373</b>	<b>105 605</b>

\* Av kostnaden 2019 avser 9 399 kr ränteskillnadsersättning då föreningen valde att flytta lånen från Nordea till Stadshypotek innan rådande bindningstid löpt ut.

\* Under 2019 tog föreningen upp 5 119 422 kr i ytterligare belåning vilket bidragit till ökade räntekostnader.

## Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	18 281 214	18 281 214
-Mark	9 407 500	9 407 500
-Pågående nyanläggningar	-	38 700
	27 688 714	27 727 414
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggningar	-	-38 700
	-	-38 700
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>27 688 714</b>	<b>27 688 714</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 178 369	-1 999 944
	-2 178 369	-1 999 944
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-178 425	-178 425
	-178 425	-178 425
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 356 794</b>	<b>-2 178 369</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>25 331 920</b>	<b>25 510 345</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	15 924 420	16 102 845
Mark	9 407 500	9 407 500
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	51 000 000	51 000 000
Lokaler	-	-
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 000 000</b>	<b>51 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>20 000 000</i>	<i>20 000 000</i>

## Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	161 473	161 473
	161 473	161 473
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>161 473</b>	<b>161 473</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-140 192	-130 795
	-140 192	-130 795
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 398	-9 397
	-9 398	-9 397
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-149 590</b>	<b>-140 192</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>11 883</b>	<b>21 281</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkring	11 310	10 572
Förutbetalda kostnader	11 206	11 039
<b>Summa</b>	<b>22 516</b>	<b>21 611</b>

## Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 015 104	2 284 888
Placeringskonto Nordea	58 636	58 636
<b>Summa</b>	<b>2 073 739</b>	<b>2 343 524</b>



### Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 000 000	13 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	13 000 000	13 000 000
<b>Summa</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,89 %	2022-06-30	4 500 000	4 500 000	-	4 500 000
Stadshypotek	1,05 %	2024-06-30	4 500 000	4 500 000	-	4 500 000
Stadshypotek	0,85 %	2023-09-30	4 000 000	4 000 000	-	4 000 000
<b>Summa</b>			<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>	<b>-</b>	<b>13 000 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 162	91 665
Upplupna räntekostnader	5 667	8 406
Förutbetalda intäkter	54 448	49 404
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 800
Upplupna driftskostnader	177 429	180 482
Övriga upplupna kostnader	-	41 571
<b>Summa</b>	<b>321 706</b>	<b>393 328</b>

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	13 837 000	13 837 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 837 000</b>	<b>13 837 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, det datum som framgår av elektroniska signaturer

Markus Leufkens  
Styrelseordförande

Anna Linné

Elin Eriksson Hagberg

Sebastian Stoltz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 17 pages before this page  
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

**MARKUS LEUFKENS**

87dbf3fb-c1ad-4117-bde9-b12a4d610420 - 2021-07-01 15:59:41 UTC +03:00  
BankID - ae58e8cc-dce0-49f3-ae1b-18fcfe41d473 - SE

**ANNA LINNÉ**

ff34c53a-757a-4faa-b71f-82483053d2c6 - 2021-07-01 17:13:32 UTC +03:00  
BankID - aa8b1c8e-c73c-40f0-a4f5-cebc057037a9 - SE

**ELIN ERIKSSON HAGBERG**

7b7507b9-a802-40fb-8b99-ccdc601a44ed - 2021-07-02 11:31:32 UTC +03:00  
BankID - f9a66de0-13c9-4d5c-bfcd-e4ea050fe745 - SE

**Sven David Sebastian Stoltz**

dfd246b6-c292-4d1c-a26f-0d5e3e0e1138 - 2021-08-01 12:03:06 UTC +03:00  
BankID - cc84e18b-0c5d-4754-8d5c-c723534547e3 - SE

**ERIK MALMQVIST**

aa2c0c84-fdb4-4162-9dae-88db812c507e - 2021-08-25 15:42:12 UTC +03:00  
BankID - 1a1b21a8-7989-4f03-886a-d5f4c213138e - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spaldingsgatan 3 org.nr 769609-9048

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spaldingsgatan 3 för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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 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 Spaldingsgatan 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat [om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



## **Anmärkningar**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att årsstämma, enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar, har kunnat hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Kungsbacka den dag som fragår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2021-08-25 12:43:54 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MALMQVIST

Datum

Erik Malmqvist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

