

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Spaldingsgatan 5

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborgs.

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

#### Styrelsen

Henric Karlsson	Ordförande
Fredrik Harman	Ledamot
Filip Hultberg	Ledamot
Cornelia Lundberg	Ledamot

Astrid Marie Ryman	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Johan Nabbing	Ordinarie Intern
---------------	------------------

#### Valberedning

Fredrik Harman
----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 46:3	2000	Göteborgs

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

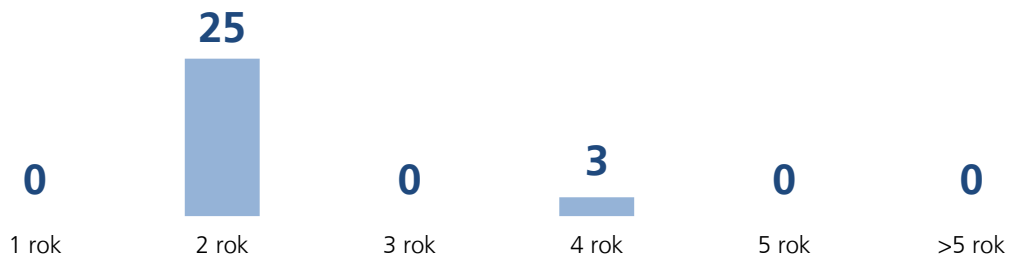
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 616 m<sup>2</sup>, varav 1 616 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Cykelrum Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar	2022	Samtliga parkeringar (8 st)
OVK	2022 - 2023	Pågår
Fasadrenovering	2021	Målning av fasad, fönster, balkonger samt balkongdörrar
Energideklaration	2020	
Byte av 2 balkongdörrar	2020	
Badrumsrenovering i en hyresrätt	2019	
Ny entrébelysning på fram- och baksida	2018	
Övervakningskameror installerade	2018	Trapphus, källare samt soprum
Generell översyn och förbättring av entrémiljö	2018	
Spolning av stammar	2017	November
Byte av 2 ytterstaldörrar på baksidan	2017	
Byte av hiss	2016	Ny hiss har installerats
Parkeringar, utemiljön, omgjord	2013	Ny asfalt, omläggning plattor, ommålning parkeringsrutor
Ommålning av trapp och källare	2012	.
Stor tvättmaskin	2010	
Genomgång/byte av fönsterventiler	2009	
Byte av porttelefon	2007	
Ny yttre källardörr	2007	
Förbättrad ventilation i soprum	2007	
Byte av mangel	2005	
renovering av golv i soprum	2005	
Byte av avfuktare i torkrummet	2004	
Byte av lilla tvättmaskinen	2004	
Nya utelampor vid parkeringsplatserna	2004	
Omputsning av fasad	1993	
Omläggning av tak	1993	
Elstambyte	1993	
Nyinstallation hiss	1993	
Nya balkonger	1993	
Rörstambyte	1993	
Nytt gårdsbjälklag	1993	
Renovering av balkonger	1993	
Rotrenoverat	1992 - 1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av rökkanaler	2023	Vid behov
Avloppsstammar, spolning	2023	Vid behov
Takrenovering	2024	Vid behov
Översyn av källarförråd	2026	Vid behov

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem / Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Esplanad
Hisservice	Rikshiss
Låsjour	Låsinväst

## Föreningens ekonomi

Med bakgrund av den stigande inflationen, stigande räntor och det osäkra omvärldsläget har styrelsen i januari 2023 beslutat att för första gången på mycket länge höja avgiften. Avgiften kommer att höjas 3% från och med den 1/4 2023.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och hittills har inte den av Riksbanken genomförda räntehöjningen fått några större konsekvenser för föreningen. Detta beror till stor del på en bra spridning av löptider för föreningens lån i kombination med en relativt låg belåningsgrad. Den ovan annonserade avgiftshöjningen bör därför ses som en försiktighetsåtgärd med mål att vidhålla en stabil ekonomi med en långsiktig plan.

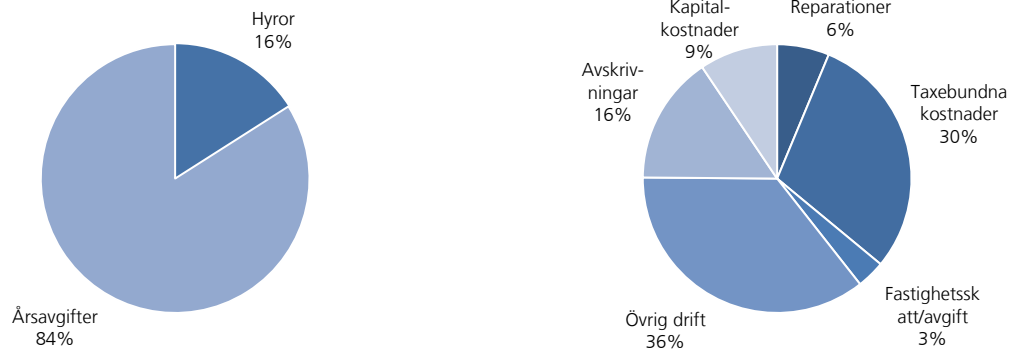
Styrelsen kommer göra sitt yttersta för att begränsa effekterna av den stigande inflationen, genom att verka för att hålla nere kostnader och endast vidta nödvändiga förbättringsåtgärder och/eller reparationer under en tid framöver. Vidare kommer utgifterna ses över med målet att ingen ytterligare avgiftshöjning ska behöva genomföras inom den närmsta tiden.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>676 368</b>	<b>1 271 345</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 145 829	1 142 895
Finansiella intäkter	1 614	100
Minskning kortfristiga fordringar	2 519	0
Ökning av långfristiga skulder	0	423 700
Ökning av kortfristiga skulder	0	61 958
	<b>1 149 962</b>	<b>1 628 652</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	927 562	2 094 682
Finansiella kostnader	116 812	120 745
Ökning av materiella anläggningstillgångar	238 539	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 202
Minskning av långfristiga skulder	96 325	0
Minskning av kortfristiga skulder	77 762	0
	<b>1 456 999</b>	<b>2 223 629</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>369 330</b>	<b>676 368</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-307 037</b>	<b>-594 977</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Laddstolpar för elbil installerades för samtliga parkeringsplatser (8 st). OVK samt rensning av luftkanaler påbörjades.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	629	629	629	622
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 484	1 441	1 423	1 423
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 355	5 419	5 140	5 196
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	18	14	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	133	75	68	75
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	40	38	44
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	75	76	77
Soliditet (%)	59	59	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-87	-1 263	97	-29
Nettoomsättning (tkr)	1 146	1 137	1 136	1 129

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 616 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	11 360 518	0	0	11 360 518
Upplåtelseavgifter	2 066 134	0	0	2 066 134
Ack kostnad för nyupplåtelse	-88 500	0	0	-88 500
Fond för yttre underhåll	933 315	183 000	-616 000	1 366 315
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 271 467</b>	<b>183 000</b>	<b>-616 000</b>	<b>14 704 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 861 385	-183 000	-646 690	-1 031 695
Årets resultat	-87 188	-87 188	1 262 690	-1 262 690
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 948 573</b>	<b>-270 188</b>	<b>616 000</b>	<b>-2 294 385</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 322 894</b>	<b>-87 188</b>	<b>0</b>	<b>12 410 082</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-87 188
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 678 385
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 948 573</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 948 573</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 145 829	1 137 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 466
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 145 829</b>	<b>1 142 895</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-798 019	-1 948 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 087	-80 867
Personalkostnader	Not 6	-22 455	-65 703
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 258	-190 258
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 117 819</b>	<b>-2 284 939</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>28 010</b>	<b>-1 142 044</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 614	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 812	-120 745
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 198</b>	<b>-120 646</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-87 188</b>	<b>-1 262 690</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-87 188</b>	<b>-1 262 690</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	20 070 942	20 261 199
Pågående byggnation	Not 9	238 539	0
Maskiner	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 309 481</b>	<b>20 261 199</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 312 281</b>	<b>20 263 999</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 347	6 747
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	399 911	703 751
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>403 258</b>	<b>710 498</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		11 826	14 142
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 826</b>	<b>14 142</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>415 084</b>	<b>724 641</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 727 365</b>	<b>20 988 640</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 338 152	13 338 152
Fond för yttre underhåll	Not 13	933 315	1 366 315
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 271 467</b>	<b>14 704 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 861 385	-1 031 695
Årets resultat		-87 188	-1 262 690
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 948 573</b>	<b>-2 294 385</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 322 894</b>	<b>12 410 082</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 209 325	4 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 209 325</b>	<b>4 400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 920 000	3 825 650
Leverantörsskulder		52 220	100 522
Skatteskulder		83 384	80 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	139 542	171 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 195 146</b>	<b>4 178 558</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 727 365</b>	<b>20 988 640</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	954 201	954 201
Hyror bostäder	145 392	141 178
Hyror parkering	36 000	36 000
Bredbandsintäkter	6 000	6 000
Överlåtelse/pantsättning	2 174	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 013	0
Öresutjämning	50	50
	<b>1 145 829</b>	<b>1 137 429</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	5 466
	<b>0</b>	<b>5 466</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 954	52 415
	Fastighetsskötsel beställning	30 188	6 512
	Städning entreprenad	0	39 000
	Städning enligt beställning	19 500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 537	820
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 375
	Hissbesiktning	2 021	1 916
	Gemensamma utrymmen	4 925	5 159
	Gård	4 136	788
	Serviceavtal	3 438	1 250
	Förbrukningsmateriel	1 889	2 275
	Teleport/hissanläggning	5 413	0
	Brandskydd	2 610	0
		<b>131 609</b>	<b>124 510</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	11 718	81 414
	Gemensamma utrymmen	0	5 395
	Tvättstuga	0	6 686
	Lås	13 231	10 061
	Ventilation	19 375	0
	Elinstallationer	2 640	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 098	0
	Hiss	29 291	23 015
	Fönster	0	2 763
		<b>77 353</b>	<b>129 333</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	0	1 154 006
	Balkonger/altaner	0	78 000
		<b>0</b>	<b>1 232 006</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	46 172	29 282
	Värme	215 350	121 686
	Vatten	77 854	63 990
	Sophämtning/renhållning	27 274	30 905
		<b>366 650</b>	<b>245 863</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 809	39 074
	Kabel-TV	138 066	120 724
	Bredband	0	15 750
		<b>179 875</b>	<b>175 548</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 532</b>	<b>40 852</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>798 019</b>	<b>1 948 112</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	625	2 500
	Föreningskostnader	14 129	3 275
	Styrelseomkostnader	2 502	3 318
	Förvaltningsarvode	57 994	56 744
	Administration	10 722	2 168
	Korttidsinventarier	3 095	0
	Konsultarvode	13 000	7 912
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	4 950
		<b>107 087</b>	<b>80 867</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	17 088
	Löner	-47 990	47 990
	Sociala kostnader	20 445	625
		<b>22 455</b>	<b>65 703</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	190 258	190 258
		<b>190 258</b>	<b>190 258</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 037 522	24 037 522
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 037 522</b>	<b>24 037 522</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 776 323	-3 586 065
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 258	-190 258
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 966 580</b>	<b>-3 776 323</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 070 942</b>	<b>20 261 199</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 909 752	4 909 752
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	34 000 000
		<b>61 000 000</b>	<b>59 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	61 000 000	59 000 000
		<b>61 000 000</b>	<b>59 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Laddstolpar	238 539	0
		<b>238 539</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	40 313	40 313
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 313</b>	<b>40 313</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-40 313	-40 313
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-40 313</b>	<b>-40 313</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	42 407	41 526
	Klientmedel hos SBC	199 887	296 152
	Räntekonto hos SBC	157 617	366 074
		<b>399 911</b>	<b>703 751</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 366 315	1 189 315
	Reservering enligt stadgar	183 000	177 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-616 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>933 315</b>	<b>1 366 315</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,450 %	1 909 325	1 996 650	2026-03-01
Handelsbanken	1,760 %	3 000 000	3 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	2,900 %	1 820 000	1 829 000	2023-02-02
Handelsbanken	0,760 %	1 400 000	1 400 000	2024-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 129 325</b>	<b>8 225 650</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 920 000	-3 825 650	
		<b>3 209 325</b>	<b>4 400 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 629 325 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 730 000	14 730 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Löner	0	47 990
Arvoden	15 078	15 078
Sociala avgifter	4 738	0
Ränta	21 383	19 425
Avgifter och hyror	98 343	89 029
	<b>139 542</b>	<b>171 522</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK planeras att slutföras under 2023.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborgs den 29, 3 2023



Henric Karlsson  
Ordförande



Fredrik Harman  
Ledamot

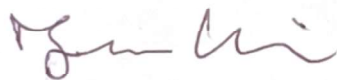


Filip Hultberg  
Ledamot



Cornelia Lundberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2023



Johan Nabbing  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

För

**Bostadsrättsföreningen Spaldingsgatan 5**

**Organisationsnummer 769605-1965**

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Spaldingsgatan 5 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon i styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför vi tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställts och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GBG 2023 0402  
~~Göteborg 2020 01107~~



Johan Nabbing

Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)