

Brf Spaldingsgatan 3

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Spaldingsgatan 3
769609-9048
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spaldingsgatan 3, 769609-9048, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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>
Christian Olsson	Ordförande	2023
Sebastian Stoltz	Ledamot	2024
Tobias Selberg	Ledamot	2024
Kristoffer Forshufvud	Ledamot	2024
Anna Ågren	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter

Cecilia Kjellberg	Suppleant	2024
Anna Holknekt	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision	Extern revisor	2023
-------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision	Revisorssuppleant	2023
-----------------------------	-------------------	------

Valberedning

Inger Klerk		2023
Anna Flygel		2023

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 2023-12-31. 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

Göteborgs Service Partner *	Fastighetsskötsel och städning
Fortum **	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova ***	Sorterat avfall
Tele2	TV
Anticimex	Skadedjursbekämpning
OTIS	Serviceavtal hiss

* Tidigare avtal med Lexium Service Management löpte t.o.m. 2022-03-31.

** Tidigare avtal med E.ON löpte t.o.m. 2022-07-06.

*** Tidigare avtal med Stena Recycling löpte t.o.m. 2022-10-31.

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 68 797 kr och planerat underhåll för 42 500 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnad i not 5 avser färdigställande av reliningen som påbörjades 2021.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 har styrelsen själva utfört bättringsmålning i trapphus under året.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2010 av HSB, som även uppdaterade planen under 2022. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 241 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 163 kr per kvm.

Planerade åtgärder

Renovering av golv i källarentré

År

2023

Sammanställning utförda åtgärder

Bättringsmålning i trapphus

Relining av bottenplatta och lägenheter

Installation av automatisk belysning i källarutrymmen

Målning av trapphus

Byte av entréparti från aluminium till ekport

Installation av invändiga tilluftsventiler inkl. injustering

Färdigställande av tak- och fasadrenovering

OVK-besiktning

Energideklaration

Lagning av 8 balkongdörrar

Byte av frånluftsfläkt

Installation av nödtelefon i hiss

Okulär besiktning av fasad med skylift

Intagning av offerter för tak- och fasadrenovering

Byte av armaturer på baksidan av huset

Byte av ventilationsfläkt

Kontroll av ventilationssystem

Installation av nytt bokningssystem till tvättstugan

Avloppsspölning

Byte av vattenpump

Renovering av uteplats

Byte av torktumlare

Byte av tvättmaskin

Byte av tvättmaskin

År

2022

2021-2022

2021

2020

2020

2020

2019

2019

2019

2018

2018

2018

2018

2018

2018

2016

2016

2016

2015

2013

2013

2013

2011

2004

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-06-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under 2022 arbetat med att se över befintliga avtal och utföra fördelaktiga byten. Föreningen har de senaste åren genomfört stora underhållsinsatser i form av fasadbyte, takmålning och relining. Inga stora underhållsarbeten är därmed planerade den närmsta tiden. Styrelsen avser att fortsätta se över möjligheter att amortera på befintliga lån under kommande år.

Mvh Styrelsen Brf Spaldingsgatan 3

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 38 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 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från och med 2023-01-01 höja årsavgifterna med 15 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 130	1 050	1 046	1 028
Resultat efter finansiella poster	63	-1 389	-160	-5 442
Förändring av underhållsfond	199	-	-	-2 751
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	49	-1 204	28	-2 503
Sparande, kr / kvm	196	133	215	175
Soliditet %	49	48	51	51
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	691	677	677	677
Driftskostnad, kr / kvm	306	283	282	284
Energikostnad, kr / kvm	161	142	127	138
Ränta, kr / kvm	94	82	82	71
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	163	163	163	163
Lån, kr / kvm	8 536	8 772	8 772	8 772
Räntekänslighet (%)	12	13	13	13
Snittränta (%)	1,10	0,93	0,93	0,81

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	17 173 331	-	-3 086 034	-1 388 552
Disposition enligt föreningsstämma			-1 388 552	1 388 552
Avsättning till underhållsfond		241 000	-241 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 500	42 500	
Årets resultat				63 040
Vid årets slut	17 173 331	198 500	-4 673 086	63 040

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 474 586
Årets resultat före fondförändring	63 040
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-241 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 500
Summa över/underskott	-4 610 046

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 610 046**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 071 012	1 044 102
Övriga rörelseintäkter	3	58 524	6 258
Summa rörelseintäkter		1 129 536	1 050 360
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-564 363	-1 980 906
Övriga externa kostnader	7	-116 025	-89 801
Personalkostnader	8	-63 474	-62 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-184 367	-184 366
Summa rörelsekostnader		-928 229	-2 317 629
Rörelseresultat		201 307	-1 267 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		459	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 726	-121 304
Summa finansiella poster		-138 267	-121 283
Resultat efter finansiella poster		63 040	-1 388 552
Årets resultat		63 040	-1 388 552

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	24 975 070	25 153 495
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	5 942
Summa materiella anläggningstillgångar		24 975 070	25 159 437
Summa anläggningstillgångar		24 975 070	25 159 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 489	1 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	38 082	29 988
Summa kortfristiga fordringar		41 571	31 473
Kassa och bank	13	831 424	1 458 093
Summa omsättningstillgångar		872 995	1 489 566
SUMMA TILLGÅNGAR		25 848 065	26 649 003

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 173 331	17 173 331
Underhållsfond		198 500	-
Summa bundet eget kapital		17 371 831	17 173 331
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 673 086	-3 086 033
Årets resultat		63 040	-1 388 552
Summa fritt eget kapital		-4 610 046	-4 474 585
Summa eget kapital		12 761 785	12 698 746
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	4 500 000	8 500 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	8 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 150 000	4 500 000
Leverantörsskulder		23 755	519 350
Skatteskulder		4 083	3 484
Övriga skulder		2 913	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	405 529	427 423
Summa kortfristiga skulder		8 586 280	5 450 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 848 065	26 649 003

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	201 307	-1 267 269
Avskrivningar	184 367	184 366
	385 674	-1 082 903
Erhållen ränta	459	21
Erlagd ränta	-138 726	-121 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	247 407	-1 204 186
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 098	-7 471
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-513 978	596 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-276 669	-615 646
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-350 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-
Årets kassaflöde	-626 669	-615 646
Likvida medel vid årets början	1 458 093	2 073 739
Likvida medel vid årets slut	831 424	1 458 093

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder *	1 023 612	1 003 512
Hyror p-platser/MC-platser **	47 400	40 590
Summa	1 071 012	1 044 102

* Föreningen höjde årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2022-01-01.

** Föreningen höjde 2021-04-01 hyran för parkeringsplats från 450 kr/mån till 600 kr/mån och hyran för MC-plats från 150 kr/mån till 200 kr/mån. Hyresintäkter 2022 inkluderar även en retroaktiv intäkt på 1 800 kr avseende 2021.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	2 380	3 570
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 433	-
Vidarefaktureringar *	27 300	-
Övriga intäkter	1 228	2 688
Försäkringsersättningar	23 183	-
Summa	58 524	6 258

* Vidarefakturering till medlem för extraarbeten i samband med reining. Motsvarande kostnad framgår i not 7 Övriga kostnader.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	659
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 324	1 375
Övrigt, gemensamma utrymmen *	13 125	-
VA & sanitet, installationer	-	6 478
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 647	14 300
Hiss	-	17 693
Huskropp	1 750	3 025
Vattenskador	45 951	116 230
Summa	68 797	159 760

* Kostnad avser lagning av plastmatta i källare.

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
VA & sanitet, installationer	42 500	1 384 910
El, installationer	-	16 267
Summa	42 500	1 401 177

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift	39 494	37 934
Fastighetsskötsel och städning	58 069	77 760
Besiktningkostnader	1 958	1 916
Vinterrenhållning	10 000	-
Serviceavtal	5 856	5 734
Förbrukningsmaterial	4 796	1 296
El	47 133	30 582
Uppvärmning	142 004	126 682
Vatten och avlopp	49 453	53 806
Avfallshantering	37 509	40 578
Försäkringar	14 965	12 570
Kabel-tv	14 987	14 558
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	26 842	16 553
Summa	453 066	419 969

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	1 739	1 553
Förvaltningskostnader	61 521	65 315
Revision	16 250	15 250
Bankkostnader	1 185	803
Övriga externa tjänster *	7 036	6 880
Vidarefaktureringar **	27 300	-
Övriga externa kostnader	994	-
Summa	116 025	89 801

* Kostnad avser underhållsplan via HSB.

** Vidarefakturerad kostnad för extraarbeten i samband med relining. Motsvarande intäkt framgår i not 3 Övriga rörelseintäkter.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Summa	48 300	47 600
Sociala avgifter	15 174	14 956
Summa	63 474	62 556

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	178 425	178 425
Inventarier, maskiner och installationer	5 942	5 941
Summa	184 367	184 366

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	18 281 214	18 281 214
-Mark	9 407 500	9 407 500
	<u>27 688 714</u>	<u>27 688 714</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 27 688 714	 27 688 714
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 535 219	-2 356 794
	<u>-2 535 219</u>	<u>-2 356 794</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-178 425	-178 425
	<u>-178 425</u>	<u>-178 425</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -2 713 644	 -2 535 219
 Redovisat värde	 24 975 070	 25 153 495
 <i>Varav</i>		
Byggnader	15 567 570	15 745 995
Mark	9 407 500	9 407 500
 Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>52 800 000</u>	<u>51 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	52 800 000	51 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>21 800 000</i>	<i>20 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	161 473	161 473
	161 473	161 473
 <i>Årets anskaffningar</i>	-	-
Utgående anskaffningsvärden	161 473	161 473
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-155 531	-149 590
	-155 531	-149 590
 <i>Årets avskrivningar</i>	-5 942	-5 941
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 942	-5 941
Utgående avskrivningar	-161 473	-155 531
Redovisat värde	-	5 942

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	18 117	14 359
Övriga förutbetalda kostnader	19 965	15 629
Summa	38 082	29 988

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	772 706	1 399 457
Transaktionskonto Nordea	58 718	58 636
Summa	831 424	1 458 093

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 150 000	4 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 500 000	8 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	12 650 000	13 000 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	12 650 000	13 000 000
Summa	12 650 000	13 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,89 %	2022-06-30	4 500 000	-	4 500 000	-
Stadshypotek	3,06 %	2023-06-30	-	4 150 000	-	4 150 000
Stadshypotek	0,85 %	2023-09-30	4 000 000	-	-	4 000 000
Stadshypotek	1,05 %	2024-06-30	4 500 000	-	-	4 500 000
Summa			13 000 000	4 150 000	4 500 000	12 650 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 476	124 718
Upplupna räntekostnader	6 020	5 667
Förutbetalda intäkter	99 653	89 459
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna driftskostnader	220 380	192 579
Summa	405 529	427 423

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	13 837 000	13 837 000
Summa ställda säkerheter	13 837 000	13 837 000

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Christian Olsson
Styrelseordförande

Sebastian Stoltz

Tobias Selberg

Kristoffer Forshufvud

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.
BoRevision

Malin Johannesson
Extern revisor

Årsredovisning 220101-221231






Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 01:30PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642434C060EB5
APR 04 2023 01:30PM

Registrerade händelser

Mar 29 2023 02:54PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Mar 29 2023 10:26PM	Christian Olsson granskade dokumentet:
Mar 29 2023 10:36PM	 CHRISTIAN OLSSON signerade dokumentet
Apr 03 2023 06:42PM	Sebastian Stoltz granskade dokumentet:
Apr 03 2023 06:50PM	 Sven David Sebastian Stoltz signerade dokumentet
Apr 03 2023 09:10AM	Tobias Selberg granskade dokumentet:
Apr 03 2023 09:11AM	 TOBIAS SELBERG signerade dokumentet
Mar 31 2023 01:04PM	Kristoffer Forshufvud granskade dokumentet:
Apr 03 2023 09:45AM	 KRISTOFFER FORSHUFVUD signerade dokumentet
Apr 04 2023 01:23PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Apr 04 2023 01:30PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Apr 04 2023 01:30PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spaldingsgatan 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spaldingsgatan 3 för räkenskapsåret

2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 01:30PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642C05C58D3EF
APR 04 2023 01:30PM

Registrerade händelser

Apr 04 2023 01:13PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2023 01:23PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Apr 04 2023 01:30PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Apr 04 2023 01:30PM	Dokumentet har signerats

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.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

