



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

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

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Spaldingsgatan 5

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 Alexander Karlsson	Ordförande
Claes Fredrik Vilhelm Harman	Ledamot
Viktor Per Sendrén	Ledamot

Sofia Elisabet Elisson	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Fredrik Harman

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

### 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.

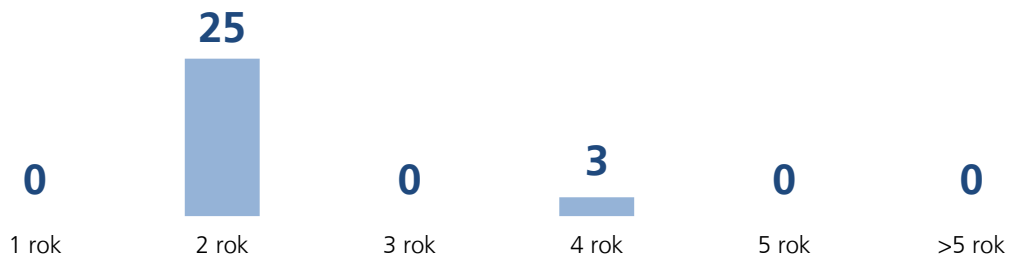
Värdeåret är 1993.

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

### 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
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	
Byte av 2 ytterstöldörrar på baksidan	2017	
Spolning av stammar	2017	November
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	
Förbättrad ventilation i soprum	2007	
Ny yttre källardörr	2007	
renovering av golv i soprum	2005	
Byte av mangel	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	
Renovering av balkonger	1993	
Nytt gårdsbjälklag	1993	
Rörstambyte	1993	
Rotrenoverat	1992 - 1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Injustering av värmesystem	2020	Vid behov
Golv, marmor, renovering slipning	2020	Vid behov
Centrifug byte/renovering	2020	Vid behov
Byte sopkärl	2021	Vid behov
Exteriörbelysning	2021	Vid behov
Avloppsstammar, spolning	2021	Vid behov
OVK	2022	
Besiktning av rökkanaler	2022	Vid behov
Takrenovering	2024	Vid behov
Fasadrenovering	2024	Vid behov
Fönstermålning	2024	Vid behov

## Förvaltning

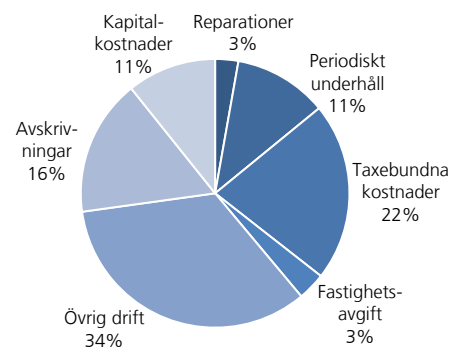
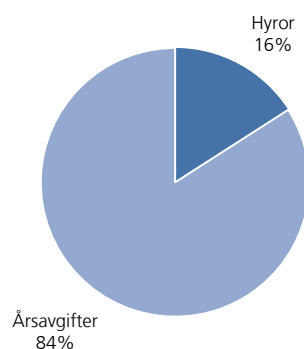
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk Förvaltning	Esplanad
Städning	PO Göteborgsstad
Hisservice	Rikshiss
Läsjour	Låsinväst

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>988 033</b>	<b>817 985</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 129 091	1 131 716
Ökning av kortfristiga skulder	7 493	0
	<b>1 136 585</b>	<b>1 131 716</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	843 367	735 557
Finansiella kostnader	124 862	170 903
Ökning av kortfristiga fordringar	10 366	1 316
Minskning av långfristiga skulder	85 300	49 300
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 592
	<b>1 063 895</b>	<b>961 668</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 060 723</b>	<b>988 033</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>72 690</b>	<b>170 048</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 1 377 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

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts samt totalrenovering av badrum i en hyresrätt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44 st  
Tillkommande medlemmar: 13 st  
Avgående medlemmar: 12 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	622	629	629	629
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 423	1 423	1 409	1 395
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 196	5 252	5 284	5 341
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	14	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	78	75	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	36	39	44
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	77	106	81	115
Soliditet (%)	62	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-29	35	150	-378
Nettoomsättning (tkr)	1 129	1 132	1 128	1 125

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	1 012 315	177 000	0	835 315
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 350 467</b>	<b>177 000</b>	<b>0</b>	<b>14 173 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-745 610	-177 000	34 999	-603 609
Årets resultat	-29 395	-29 395	-34 999	34 999
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-775 005</b>	<b>-206 395</b>	<b>0</b>	<b>-568 610</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 575 462</b>	<b>-29 395</b>	<b>0</b>	<b>13 604 857</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-29 395
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-568 610
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-775 005</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-775 005</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 129 091	1 131 716
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 129 091</b>	<b>1 131 716</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-710 911	-596 058
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 758	-73 789
Personalkostnader	Not 5	-65 698	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-190 258	-190 258
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 033 624</b>	<b>-925 814</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>95 467</b>	<b>205 902</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 862	-170 903
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-124 862</b>	<b>-170 903</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-29 395</b>	<b>34 999</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-29 395</b>	<b>34 999</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7 20 641 715	20 831 972
Maskiner	Not 8 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>20 641 715</b>	<b>20 831 972</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>20 644 515</b>	<b>20 834 772</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 100 748	1 017 692
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 100 748</b>	<b>1 017 692</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	8 676	8 676
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 676</b>	<b>8 676</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 109 424</b>	<b>1 026 368</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 753 939</b>	<b>21 861 140</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 338 152	13 338 152
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 012 315	835 315
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 350 467</b>	<b>14 173 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-745 610	-603 609
Årets resultat		-29 395	34 999
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-775 005</b>	<b>-568 610</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 575 462</b>	<b>13 604 857</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 495 250	7 887 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 495 250</b>	<b>7 887 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 392 000	85 300
Leverantörsskulder		35 823	37 867
Skatteskulder		75 992	74 256
Övriga skulder		0	6 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	179 412	165 377
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 683 227</b>	<b>369 033</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 753 939</b>	<b>21 861 140</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	944 201	954 201
Hyror bostäder	139 464	139 464
Hyror parkering	36 000	36 000
Hyror förråd	3 375	0
Bredbandsintäkter	6 000	2 000
Öresutjämning	52	51
	<b>1 129 091</b>	<b>1 131 716</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 516	44 340
	Fastighetsskötsel beställning	476	3 363
	Städning entreprenad	32 500	36 549
	Gemensamma utrymmen	2 843	6 238
	Gård	1 832	19 723
	Serviceavtal	2 500	0
	Förbrukningsmateriel	3 088	1 495
	Brandskydd	2 754	1 003
	Fordon	0	125
		<b>94 509</b>	<b>112 836</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	16 574	0
	Tvättstuga	0	33 005
	Lås	0	874
	VVS	950	3 611
	Elinstallationer	0	12 857
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	19 111
	Hiss	15 480	3 785
	Vattenskada	0	3 244
		<b>33 004</b>	<b>76 486</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	130 500	0
		<b>130 500</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 450	24 732
	Värme	121 212	125 309
	Vatten	71 470	58 340
	Sophämtning/renhållning	30 286	25 327
		<b>249 418</b>	<b>233 708</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	23 708	21 359
	Kabel-TV	141 216	114 233
		<b>164 924</b>	<b>135 592</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>38 556</b>	<b>37 436</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>710 911</b>	<b>596 058</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 838	613
	Tele- och datakommunikation	499	2 538
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Hyresförluster	374	0
	Föreningskostnader	1 862	1 745
	Styrelseomkostnader	0	2 232
	Fritids- och trivselkostnader	0	726
	Förvaltningsarvode	54 720	53 044
	Administration	1 390	2 806
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		<b>66 758</b>	<b>73 789</b>



<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 698	15 710
		<b>65 698</b>	<b>65 710</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	190 258	190 258
		<b>190 258</b>	<b>190 258</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-3 205 550	-3 015 292
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 258	-190 258
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 395 807</b>	<b>-3 205 550</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 641 715</b>	<b>20 831 972</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 909 752	4 909 752
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	27 000 000
		<b>59 000 000</b>	<b>47 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 000 000	47 200 000
		<b>59 000 000</b>	<b>47 200 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	38 951	38 335
	Klientmedel hos SBC	1 052 047	979 357
	Fordringar	9 750	0
		<b>1 100 748</b>	<b>1 017 692</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	835 315	727 221
	Reservering enligt stadgar	177 000	141 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-33 506
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 012 315</b>	<b>835 315</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,910 %	2 095 250	2 144 550	2022-02-25
Handelsbanken	1,760 %	3 000 000	3 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,060 %	1 400 000	1 400 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,240 %	1 392 000	1 428 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 887 250</b>	<b>7 972 550</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 392 000	-85 300	
		<b>6 495 250</b>	<b>7 887 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 460 750 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 730 000	14 730 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	48 000	37 849
Sociala avgifter	15 072	11 892
Ränta	21 007	21 023
Avgifter och hyror	95 333	94 613
	<b>179 412</b>	<b>165 377</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsarbeten kommer att utföras vid behov enligt underhållsplan.



---

## Styrelsens underskrifter

---

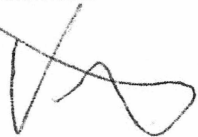
GÖTEBORG den 4 / 5 2020



Henric Alexander Karlsson  
Ordförande



Claes Fredrik Vilhelm Harman  
Ledamot



Viktor Per Sendrén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020

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

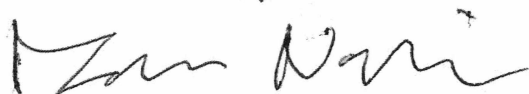
att resultat- och balansräkningen fastställts och

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.

Göteborg 2020-0427



Johan Nabbing

Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)