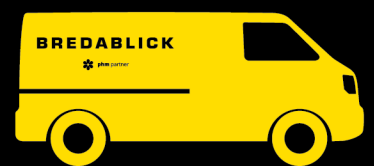


# Brf Spaldingsgatan 3

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Brf Spaldingsgatan 3

Org.nr: 769609-9048

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 17   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spaldingsgatan 3, 769609-9048, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## 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.

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

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelse**

|            |                       |      |
|------------|-----------------------|------|
| Ordförande | Filip Lindström       | 2027 |
| Ledamot    | Annelie Reis          | 2027 |
| Ledamot    | Kristoffer Forshufvud | 2026 |
| Ledamot    | Monika Nygren         | 2026 |
| Suppleant  | Alma Lund             | 2027 |
| Suppleant  | Cecilia Kjellberg     | 2026 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Intern revisor Magnus Willner

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Inger Klerk och Annelie Willner.

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 6 parkeringsplatser och 2 mc-platser med hyresrätt. Föreningen har även en lokal på 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

- varav bostadsrättsarea: 1 482 kvm

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-17.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa t.o.m. 2026-12-31.

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



### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen delar fjärrvärme samt vatten och avlopp med grannföreningen Brf Spaldingsgatan 1, som löpande vidarefakturerar föreningens del av kostnaden under året.

| Avtal                  | Leverantör                |
|------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel      | Göteborgs Service Partner |
| Elavtal avseende volym | Fortum                    |
| Fjärrvärme             | Göteborg Energi           |
| Kabel-TV               | Tele2                     |
| Skadedjursförsäkring   | Anticimex                 |
| Serviceavtal hissar    | OTIS                      |

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 6 875 kr, men har ingen bokförd kostnad för planerat underhåll. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och uppdaterades under 2022 av HSB. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 250 736 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, vilket motsvarar 167 kr per kvadratmeter. Inga större underhållsarbeten ligger planerade de närmsta åren per datum för årsredovisningens avlämnande.



## Sammanställning av utförda åtgärder

## År

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| OVK-besiktning                                                   | 2025      |
| Målning av ytskikt i källarutrymmen                              | 2024      |
| Slipning och målning av golv i källarentré                       | 2023      |
| Smörjning av balkong- och ytterdörrar                            | 2023      |
| Justering av drivlinor i hiss                                    | 2023      |
| Bättringsmålning i trapphus                                      | 2022      |
| Relining av bottenplatta och lägenheter                          | 2021-2022 |
| Installation av automatisk belysning i källarutrymmen            | 2021      |
| Målning av trapphus                                              | 2020      |
| Byte av entréparti från aluminium till ekport                    | 2020      |
| Installation av invändiga tilluftsventiler inklusive injustering | 2020      |
| Energideklaration                                                | 2019      |
| Tak- och fasadrenovering                                         | 2018-2019 |
| Lagning av åtta balkongdörrar                                    | 2018      |
| Byte av frånluftsfläkt                                           | 2018      |
| Installation av nödtelefon i hiss                                | 2018      |
| Byte av armaturer på baksidan av huset                           | 2018      |
| Byte av ventilationsfläkt                                        | 2016      |
| Kontroll av ventilationssystem                                   | 2016      |
| Installation av nytt bokningssystem till tvättstugan             | 2016      |
| Spolning av avlopp                                               | 2015      |
| Renovering av uteplats                                           | 2013      |
| Byte av vattenpump                                               | 2013      |
| Byte av torktumlare                                              | 2013      |
| Byte av tvättmaskin                                              | 2011      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 juni. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Sammanfattningsvis har 2025 varit ett stabilt och positivt år för vår bostadsrättsförening. Föreningens ekonomi är god och årets resultat visar som planerat ett överskott, vilket har möjliggjort en amortering av fastighetslånen om 450 000 kr. Detta minskar framtida räntekostnader och stärker föreningens långsiktiga ekonomi. Avgiften är beslutad att vara oförändrad inför 2026.

Fastigheten är i gott skick med genomförd tak- och fasadrenovering samt relining bakom oss. Under året har en OVK-besiktning genomförts med godkänt resultat och inga större underhållsåtgärder är planerade i närtid. Under 2026 kommer styrelsen fortsatt att arbeta aktivt med löpande förvaltning, kostnadskontroll samt översyn av föreningens avtal.

Styrelsen vill avslutningsvis tacka alla medlemmar för ert engagemang och goda samarbete under året.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då avgiften sänktes med 3 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att behålla årsavgiften oförändrad och det finns inga beslutade avgiftsförändringar per datum för årsredovisningens avlämnande.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.



## Flerårsöversikt

|                                                         | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  |
|---------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                 | 1 378 | 1 407 | 1 247 | 1 130 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                  | 285   | 173   | 203   | 63    |
| Förändring av underhållsfond, tkr                       | 251   | 246   | 241   | 199   |
| Resultat efter fondförändringar exkl avskrivningar, tkr | 212   | 106   | 141   | 49    |
| Sparande, kr/kvm                                        | 308   | 234   | 254   | 193   |
| Soliditet (%)                                           | 54    | 52    | 50    | 49    |
| Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt              | 871   | 898   | 794   | 691   |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)      | 94    | 95    | 94    | 91    |
| Driftskostnad, kr/kvm                                   | 311   | 324   | 292   | 302   |
| Energikostnad, kr/kvm                                   | 155   | 189   | 151   | 159   |
| Ränta, kr/kvm                                           | 210   | 290   | 184   | 92    |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm                  | 167   | 164   | 160   | 160   |
| Skuldsättning, kr/kvm                                   | 7 557 | 7 856 | 8 156 | 8 422 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm                     | 7 659 | 7 962 | 8 266 | 8 536 |
| Räntekänslighet (%)                                     | 8.80  | 8.87  | 10.41 | 12.36 |
| Snittränta (%)                                          | 2.78  | 3.70  | 2.25  | 1.10  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. 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, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser   | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 17 173 331        | 685 320        | - 4 893 674         | 172 935        |
| Disposition enligt föreningsstämma |                   |                | 172 935             | -172 935       |
| Avsättning till underhållsfond     |                   | 250 736        | -250 736            |                |
| Årets resultat                     |                   |                |                     | 284 630        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>17 173 331</b> | <b>936 056</b> | <b>- 4 971 475</b>  | <b>284 630</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 4 720 739        |
| Årets resultat före fondändring                            | 284 630            |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 250 736          |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 4 686 845</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 4 686 845        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 4 686 845</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 349 691

1 388 388

Övriga rörelseintäkter

3

27 832

18 114

### Summa rörelseintäkter

1 377 523

1 406 502

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-474 542

-510 927

Övriga kostnader

5

-73 073

-69 173

Personalkostnader

6

-61 897

-60 420

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-178 425

-178 425

### Summa rörelsekostnader

-787 937

-818 945

## RÖRELSERESULTAT

589 586

587 557

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

10 563

21 403

Räntekostnader och liknande resultatposter

-315 519

-436 025

### Summa finansiella poster

-304 956

-414 622

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

284 630

172 935

## RESULTAT FÖRE SKATT

284 630

172 935

## ÅRETS RESULTAT

284 630

172 935



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8 , 9 | 24 439 795        | 24 618 220        |
| Inventarier, maskiner och installationer      | 10    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>24 439 795</b> | <b>24 618 220</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>24 439 795</b> | <b>24 618 220</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |       | 10 508            | 9 320             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11    | 69 743            | 57 019            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>80 251</b>     | <b>66 339</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 12    | 517 520           | 747 897           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>517 520</b>    | <b>747 897</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>597 771</b>    | <b>814 236</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>25 037 566</b> | <b>25 432 456</b> |



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |         |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |         |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |         | 17 173 331        | 17 173 331        |
| Underhållsfond                                              |         | 936 056           | 685 320           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |         | <b>18 109 387</b> | <b>17 858 651</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |         |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |         | -4 971 475        | -4 893 674        |
| Årets resultat                                              |         | 284 630           | 172 935           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |         | <b>-4 686 845</b> | <b>-4 720 739</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |         | <b>13 422 542</b> | <b>13 137 912</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| Fastighetslån                                               | 13 , 14 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13 , 14 | 11 350 000        | 11 800 000        |
| Leverantörsskulder                                          |         | 17 966            | 47 394            |
| Skatteskulder                                               |         | 5 004             | 2 560             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15      | 242 054           | 444 590           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |         | <b>11 615 024</b> | <b>12 294 544</b> |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>11 615 024</b> | <b>12 294 544</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |         | <b>25 037 566</b> | <b>25 432 456</b> |



# Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 589 586                  | 587 557                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           | 178 425                  | 178 425                  |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>768 011</b>           | <b>765 982</b>           |
| Erhållen ränta                                                                          | 10 563                   | 21 403                   |
| Erlagd ränta                                                                            | -315 519                 | -436 025                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>463 055</b>           | <b>351 360</b>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                             | -13 912                  | 63 946                   |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                                | -229 520                 | -24 383                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>219 623</b>           | <b>390 923</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            | 11 350 000               | 11 800 000               |
| Amortering av låneskulder                                                               | -11 800 000              | -12 250 000              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-450 000</b>          | <b>-450 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-230 377</b>          | <b>-59 077</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>747 897</b>           | <b>806 974</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>517 520</b>           | <b>747 897</b>           |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### 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.

| Anläggningstillgång                      | Nyttjandeperiod (år) |
|------------------------------------------|----------------------|
| Byggnader                                | 120                  |
| Inventarier, maskiner och installationer | 10                   |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

|                                     | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 1 290 216        | 1 330 188        |
| Hyror p-platser/mc-platser          | 59 475           | 58 200           |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>1 349 691</b> | <b>1 388 388</b> |

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2025          | 2024          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter         | 19 911        | 12 478        |
| Överlåtelseavgifter                  | 4 410         | 2 866         |
| Övriga intäkter                      | 3 511         | 2 770         |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>27 832</b> | <b>18 114</b> |



#### Not 4. Fastighetskostnader

##### Driftskostnader

|                                        | 2025    | 2024    |
|----------------------------------------|---------|---------|
| El                                     | 31 334  | 30 238  |
| Uppvärmning *                          | 129 035 | 176 590 |
| Vatten och avlopp *                    | 73 101  | 76 556  |
| Avfallshantering                       | 20 591  | 19 815  |
| Serviceavtal                           | 6 203   | 6 157   |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK | 14 488  | 0       |
| Besiktningsskostnader                  | 948     | 2 326   |
| Fastighetsskötsel                      | 73 536  | 72 096  |
| Övriga utgifter för köpta tjänster **  | 11 254  | 1 131   |
| Kabel-TV                               | 12 808  | 12 744  |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon     | 16 080  | 15 719  |
| Försäkringar                           | 31 511  | 29 903  |
| Förbrukningsmaterial                   | 1 955   | 835     |
| Fastighetsavgift                       | 44 824  | 42 380  |

**467 667** **486 489**

##### Reparationer

|                                 |       |       |
|---------------------------------|-------|-------|
| Dörrar/portar/lås               | 0     | 1 919 |
| Ventilation                     | 6 875 | 0     |
| Tele/TV/porttelefon             | 0     | 4 744 |
| Hiss                            | 0     | 9 960 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen *** | 0     | 7 814 |

**6 875** **24 437**

##### Totalt fastighetskostnader

**474 542** **510 927**

\* Kostnad 2024 inkluderar 13 månader till följd av ändrade periodiseringsrutiner för grannförening som ställer vidare kostnaden.

\*\* Kostnad 2025 inkluderar 10 625 kr avseende uppgradering av modul till nödtelefon i hiss.

\*\*\* Kostnad 2024 avser åtgärder i källarutrymmen.

#### Not 5. Övriga kostnader

|                                | 2025          | 2024          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningskostnader          | 68 384        | 65 475        |
| Tele och post                  | 2 599         | 1 462         |
| Bankkostnader                  | 822           | 1 220         |
| Övriga externa kostnader       | 1 268         | 1 016         |
| <b>Totalt övriga kostnader</b> | <b>73 073</b> | <b>69 173</b> |

#### Not 6. Personalkostnader

|                                 | 2025          | 2024          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden                 | 44 100        | 42 975        |
| Föreningsvald revisor           | 3 000         | 3 000         |
| Sociala kostnader               | 14 797        | 14 445        |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>61 897</b> | <b>60 420</b> |

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



## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningar

Byggnader

2025

2024

178 425

178 425

**Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

**178 425**

**178 425**

## Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

### Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

18 281 214

18 281 214

Mark

9 407 500

9 407 500

### Utgående anskaffningsvärden

**27 688 714**

**27 688 714**

### Ingående avskrivningar

Byggnader

- 3 070 494

- 2 892 069

Årets avskrivning på byggnader

- 178 425

- 178 425

### Utgående avskrivningar

**-3 248 919**

**-3 070 494**

### Utgående redovisat värde

**24 439 795**

**24 618 220**

*Varav*

Byggnader

15 032 295

15 210 720

Mark

9 407 500

9 407 500

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

25 000 000

21 800 000

Taxeringsvärde mark

22 200 000

31 000 000

**47 200 000**

**52 800 000**

### Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

47 200 000

52 800 000

**47 200 000**

**52 800 000**

## Not 9. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

13 837 000

13 837 000

**Summa:**

**13 837 000**

**13 837 000**

## Not 10. Inventarier, maskiner och installationer

2025-12-31

2024-12-31

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

161 473

161 473

### Utgående anskaffningsvärden

**161 473**

**161 473**

### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 161 473

- 161 473

### Utgående avskrivningar

**- 161 473**

**- 161 473**

### Utgående redovisat värde

**0**

**0**

## Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna ränteintäkter

9 195

0

Övriga upplupna intäkter

2 940

0

Förutbetald försäkring

31 592

31 511

Övriga förutbetalda kostnader

26 016

25 508

**Summa**

**69 743**

**57 019**



## Not 12. Kassa och bank

|                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 161 939        | 142 316        |
| SBAB-konto                      | 355 581        | 605 581        |
| <b>Summa</b>                    | <b>517 520</b> | <b>747 897</b> |

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

## Not 13. Förfall fastighetslån

|                                             | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 11 350 000        | 11 800 000        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 0                 | 0                 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                 | 0                 |
| <b>Summa</b>                                | <b>11 350 000</b> | <b>11 800 000</b> |

## Not 14. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Belopp<br>2025-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Stadshypotek                                   | 2025-09-30               | 2,942 %                 | 0                    | 3 750 000            |
| Stadshypotek                                   | 2025-09-30               | 2,942 %                 | 0                    | 4 000 000            |
| Stadshypotek                                   | 2025-09-30               | 2,942 %                 | 0                    | 4 050 000            |
| Stadshypotek *                                 | 2026-09-30               | 2,254 %                 | 3 600 000            | 0                    |
| Stadshypotek *                                 | 2026-09-30               | 2,254 %                 | 3 750 000            | 0                    |
| Stadshypotek *                                 | 2026-09-30               | 2,254 %                 | 4 000 000            | 0                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>11 350 000</b>    | <b>11 800 000</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -11 350 000          | -11 800 000          |
|                                                |                          |                         | <b>0</b>             | <b>0</b>             |

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M + 0,40 % under bindningstiden.

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

## Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 61 899         | 60 421         |
| Upplupna räntekostnader                          | 710            | 964            |
| Förutbetalda intäkter                            | 120 020        | 108 538        |
| Övriga upplupna kostnader                        | 59 425         | 274 667        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>242 054</b> | <b>444 590</b> |



## Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14

---

Filip Lindström  
Ordförande

---

Annelie Reis  
Ledamot

---

Kristoffer Forshufvud  
Ledamot

---

Monika Nygren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Magnus Willner  
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2026



### Årsredovisning 2025.pdf

(135083 byte)

SHA-512: d1eeabacd323d840349d84c5f92adc8b3dc39  
ecbf5eb460d1338ac56eb43eda9604f7a8a05931a251a2  
d1be759317bdce565acad7465c1a2c0bd7fb4c2649fb8

## Underskrifter

2026-04-14 22:24:54 (CET)



**Annelie Reis**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 08:26:31 (CET)



**Filip Daniel Lindström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 10:51:32 (CET)



**Kristoffer Forshufvud**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 18:34:01 (CET)



**Monika Elisabet Nygren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 07:08:56 (CET)



**Magnus Willner**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b8c5a2f24714c8fb613ba4dd1c3a13ab761ee3006b659f11dce7f5c17c61fcb7af0f65fc900a3c1a1c36830899a970c13c0824bd3bc69a54eef11911e922360



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## **Revisionsberättelse 2025**

### **Brf Spaldingsgatan 3. Organisationsnummer 769609-9048**

Undertecknad, av föreningen vald revisor för räkenskapsåret 2025, har granskat föreningens räkenskaper, verksamhetsberättelse och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2025.

Jag har tagit del av verifikationer och löpande redovisning, resultat- och balansräkning samt förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust för 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen 2025 upprättats på ett noggrant och överskådligt sätt och ger en korrekt bild av föreningens ekonomiska ställning 31 december 2025.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

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

Göteborg, enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Magnus Willner

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2026



**Revisionsberättelse 2025.pdf**

(64902 byte)

SHA-512: c9b90c11995a406ae56ee3e3089c12c936072  
e0d624a6ce9c25e342193d70151fcd7b236b00692b0e15d  
ade559a3f09e1b22f7796d7bb0c57dade7ce2845efa56

**Underskrifter**

2026-04-22 07:09:35 (CET)



**Magnus Willner**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



**assently**

Undertecknandet intygas av Assently



**Revisionsberättelse 2025**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

65abd88b51e11c0f7a74e5067ea80362e1e9a3ecad72523d0400a7fbc7908db4318e42ebf5f16e325952fc689e60346118909282e1fa6488439cd481ecdb0c61



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

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

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

**Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

**Årsavgift**

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

**Årsredovisning**

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

# BREDABLICK



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

