

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Spelmannen

Org.nr. 793200-0214

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

BRF Spelmannen

Org.nr. 793200-0214

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att besitta och förvalta bostadshus inom kvarteret Spelmannen i Frösö församling för att upplåta bostäder/lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsåret slut till 0kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-11 hos Bolagsverket och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-06.

Årets förlust på 419 tkr orsakas framförallt av de reparationer och underhåll som behövt göras. För detta har föreningen återfört 400 000:- från fond för yttre underhåll till balanserat resultat för att täcka förlusten. I resultatet ingår även avskrivningar med -59tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. (se kassaflödesanalys sid 8).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spelmannen 5 i Östersunds kommun. På fastigheten finns en byggnad samt kedjehus med 15 lägenheter på adress Vandravägen 6A-C och Fritzhemsgatan 72-94 832 46 Frösön. Byggnaden är uppförd år 1964.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Jämtland. Hemförsäkring och bostadstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Total bostadsarea (BOA)	1 563 m ²
Total tomtarea	6 276 m ²

Taxeringsvärde	
Årets taxeringsvärde	16 095 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 095 000kr

Föreningens förvaltning

Föreningen har avtal med Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB om ekonomisk förvaltning. Den tekniska förvaltningen utförs av Larserud Terra AB.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Väsentliga underhållsarbeten under året:

- Reparation betongtrappa tvättstuga
- Reparation Garage hus B
- Reparation förråd Vandravägen

BRF Spelmannen

Org.nr. 793200-0214

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Styrelse

Thomas Janfalk	Ordförande
Jens Engström	Vice Ordförande
Fredrik Andersson	Ledamot
Mikael Hagberg	Ledamot
Annette D. Axelsson	Suppleant

Revisor

Patrik Andersson	Förtroendevald revisor
Ulf Karlsson	Förtroendevald revisor
Ingela N. Karlsson	Revisorssuppleant

Styrelsen sköter den löpande förvaltningen genom kontinuerlig kontakt via telefon, epost och protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Från 2024-01-01 har föreningen gjort en hyreshöjning med 5%.

Medlemsinformation

Vid början av året uppgick medlemsantalet till 24 st medlemmar fördelat på de 15 lägenheterna. Ingen överlåtelse har skett med tillträde under räkenskapsåret 230101-231231. Föreningen har 23 st medlemmar vid räkenskapsårets slut.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	707 837	675 607	640 186	640 654
Resultat efter finansiella poster	-419 105	66 565	-20 405	108 476
Soliditet (%)	58	83	82	83
Årsavgift per kvm	452	430	411	413
Skuldsättning per kvm	64	76	88	99
Sparande per kvm	39	75	45	99
Räntekänslighet %	0,1	0,2	0,2	0,2
Energikostnad per kvm	189	175	181	152

Definitioner av nyckeltal, se noter

BRF Spelmannen

Org.nr. 793200-0214

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	284 000	760 920	132 261	66 565	198 826
Föregående års resultat			66 565	-66 565	
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Årets avsättning yttre fond		50 000	-50 000		-50 000
Ianspråktagande av yttre fond		-400 000	400 000		400 000
Årets resultat				-419 105	-419 105
Belopp vid årets utgång	284 000	410 920	548 826	-419 105	129 721

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	198 826
Årets reservering till yttre fond	-50 000
Årets ianspråktagande av yttre fond	400 000
Årets resultat	-419 105
	<u>129 721</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>129 721</u>
	129 721

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Spelmannen

Org.nr. 793200-0214

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	707 837	675 607
Övriga rörelseintäkter		4 328	2 127
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>712 165</u>	<u>677 734</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-993 816	-502 614
Övriga externa kostnader	4	-52 279	-38 536
Personalkostnader	5	-21 943	-17 354
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-59 641	-50 862
Summa rörelsekostnader		<u>-1 127 679</u>	<u>-609 366</u>
Rörelseresultat		-415 514	68 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 696	-1 812
Summa finansiella poster		<u>-3 591</u>	<u>-1 803</u>
Resultat efter finansiella poster		-419 105	66 565
Resultat före skatt		-419 105	66 565
Årets resultat		<u>-419 105</u>	<u>66 565</u>

BRF Spelmannen

Org.nr. 793200-0214

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	6	846 659	583 512
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	41 560	20 160
Summa materiella anläggningstillgångar		888 219	603 672

Summa anläggningstillgångar

888 219

603 672

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar		12 557	7 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 574	44 406
Summa kortfristiga fordringar		58 444	52 224

Kassa och bank

Kassa och bank		468 227	848 553
Summa kassa och bank		468 227	848 553

Summa omsättningstillgångar

526 671

900 777

SUMMA TILLGÅNGAR**1 414 890****1 504 449**

BRF Spelmannen

Org.nr. 793200-0214

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		284 000	284 000
Fond för yttre underhåll		410 920	760 920
Summa bundet eget kapital		<u>694 920</u>	<u>1 044 920</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		548 826	132 261
Årets resultat		-419 105	66 565
Summa fritt eget kapital		<u>129 721</u>	<u>198 826</u>
Summa eget kapital		824 641	1 243 746
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	82 540	0
Summa långfristiga skulder		<u>82 540</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 000	118 540
Leverantörsskulder		391 914	39 218
Skatteskulder		4 563	5 758
Övriga skulder		9 083	6 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	84 149	90 265
Summa kortfristiga skulder		<u>507 709</u>	<u>260 703</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 414 890	1 504 449

BRF Spelmannen

Org.nr. 793200-0214

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-415 514	68 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		59 641	50 862
Erhållen ränta mm		105	9
Erlagd ränta		-3 696	-1 812
Betald inkomstskatt			-1 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -359 464	<hr/> 115 950
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 313	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-4 907	-4 099
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		352 696	-8 090
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-5 150	14 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -18 138	<hr/> 117 884
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-312 938	0
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-31 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -344 188	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-18 000	-18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -18 000	<hr/> -18 000
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-380 326	99 884
		848 553	748 669
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 468 227	<hr/> 848 553

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omförelse mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvode har utbetalats i enlighet med not 5.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar**Tillämpade avskrivningstider:**

	<u>Antal år</u>
Byggnader	68
Övriga materiella anläggningstillgångar	5
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5
Markanläggningar	5-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	706 344	672 648
Pant- och överlåtelseavgifter	1 313	2 899
Påminnelseavgifter	180	60
	<hr/> 707 837	<hr/> 675 607

Not 3 Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsförsäkring	-26 461	-24 829
Fastighetsel	-15 863	-16 696
Uppvärmning	-212 170	-195 763
Vatten	-66 600	-60 734
Snö- och halkbekämpning	-19 314	-13 676
Sophämtning	-18 847	-18 601
Förbrukningsinventarier	-14 311	-17 355
Reparation & Underhåll	-474 027	-9 526
TV/Bredband	-61 020	-60 993
Fastighetsskatt	-85 204	-84 441
	<hr/> -993 816	<hr/> -502 614

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förvaltningskostnader administration	-24 376	-24 376
	Övriga förvaltningskostnader	-7 796	-7 086
	Bankkostnader	-2 050	-2 050
	Övriga externa kostnader	<u>-18 057</u>	<u>-5 025</u>
		-52 279	-38 536

Not 5	Personalkostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Styrelsearvoden	-18 375	-14 905
	Sociala kostnader	<u>-3 568</u>	<u>-2 449</u>
		-21 943	-17 354

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 620 866	3 620 866
	Inköp	<u>312 938</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	3 933 804	3 620 866
	Ingående avskrivningar	-3 037 354	-2 990 092
	Årets avskrivningar	<u>-49 791</u>	<u>-47 262</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-3 087 145</u>	<u>-3 037 354</u>
	Redovisat värde	846 659	583 512
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	5 387 000	5 387 000
	Byggnader	<u>10 708 000</u>	<u>10 708 000</u>
		16 095 000	16 095 000

Not 7	Övriga materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	106 209	106 209
	Inköp	<u>31 250</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	137 459	106 209
	Ingående avskrivningar	-86 048	-82 449
	Årets avskrivningar	<u>-9 850</u>	<u>-3 600</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-95 898</u>	<u>-86 048</u>
	Redovisat värde	41 560	20 160

Not 8	Förutbetalda kostnader	2023	2022
	Exceptionella kostnader ingår med följande belopp i nedanstående poster;		
	Fastighetsförsäkringspremie	26 464	26 461
	Vatten & avlopp	6 343	5 931
	Tv & Bredband	10 170	10 170
	Sophämtning	<u>1 597</u>	<u>1 844</u>
		44 574	44 406

NOTER**Not 9 Långfristiga skulder**

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld	Kommande års amortering
Stadshypotek 2026-07-30 (3 år)	5,39	118 540	-18 000	100 540	-18 000
Kortfristig del av långfristig skuld		-118 540		-18 000	
Summa		0		82 540	

* Senast kända ränta.

Kommande års amortering klassificeras som kortfristig del av långfristig skuld.

Not 10 Upplupna kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna värmekostnader	28 260	24 529
Upplupna elkostnader	2 068	6 554
Upplupna driftskostnader	0	2 703
Upplupna räntekostnader	768	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	53 053	56 479
	<u>84 149</u>	<u>90 265</u>

Övriga noter**Not 11 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	920 000	920 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

NOTER

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

BRF Spelmannen

Org.nr. 793200-0214

NOTER

Östersund

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thomas Janfalk
Ordförande

Jens Engström

Fredrik Andersson

Mikael Hagberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulf Karlsson

Patrik Andersson

Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Spelmannen år 2023

ID: 0bff9b90-141e-11ef-8fee-17a4d5dcb818

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-17

Underskrifter

Thomas Janfalk

thomas.janfalk@telia.com

Signerat: 2024-05-17 09:28 BankID 195504064618, Lars Thomas

Janfalk

Mikael Hagberg

micke.rhj@hotmail.com

Signerat: 2024-05-18 10:07 BankID 197408191414, MIKAEL

HAGBERG

Ulf Karlsson

nikkebakken@live.se

Signerat: 2024-05-20 12:10 BankID 196108058253, ULF KARLSSON

Fredrik Andersson

jgfandersson@gmail.com

Signerat: 2024-05-17 17:11 BankID 197710198214, Johan

Gunnar Fredrik Andersson

Jens Engström

jens@jamtbyggab.se

Signerat: 2024-05-20 07:31 BankID 197708287938, JENS

ENGSTRÖM

Patrik Andersson

patrik_1968@hotmail.com

Signerat: 2024-05-20 16:44 BankID 196811074613, Johan

Inge Patrik Andersson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Spelmannen år 2023.pdf	387.3 kB	380f 5a13 a83e dce6 4067 e044 2907 1b6f 6e6b 541e 1fc4 e239 72eb 91cb ef20 71db

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-17	09:24	Skapat Jimmy Persson, Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB . IP: 83.252.6.232
2024-05-17	09:28	Signerat Thomas Janfalk Genomfört med: BankID av Lars Thomas Janfalk, 195504064618. IP: 217.213.133.179
2024-05-17	17:11	Signerat Fredrik Andersson Genomfört med: BankID av Johan Gunnar Fredrik Andersson, 197710198214. IP: 136.23.28.132
2024-05-18	10:07	Signerat Mikael Hagberg Genomfört med: BankID av MIKAEL HAGBERG, 197408191414. IP: 90.231.111.225

Händelser

2024-05-20	07:31	Signerat Jens Engström Genomfört med: BankID av JENS ENGSTRÖM, 197708287938. IP: 213.88.210.2
2024-05-20	12:10	Signerat Ulf Karlsson Genomfört med: BankID av ULF KARLSSON, 196108058253. IP: 90.231.111.204
2024-05-20	16:44	Signerat Patrik Andersson Genomfört med: BankID av Johan Inge Patrik Andersson, 196811074613. IP: 90.231.111.229



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19