



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spelemannen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 23:9	2007	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006-2007 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2007

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 5 005 kvm. Byggnadernas totalyta är 5575 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Greger Söderqvist	Ordförande
Tina Blomgren	Styrelseledamot
Emma Sofia Hinttu	Styrelseledamot
Eva Anna Sofie Leino	Styrelseledamot
Susanne Ever	Styrelseledamot
Pontus Gager	Suppleant

Valberedning

Agneta Blixt

Felicia Ferreira

Firmateckning

Firma tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Niklas Nyberg Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av 4 st dubbla laddboxar för elbil (8 garageplatser)
Bostadsanpassning automatisk öppning av portar i M
- 2022** ● Bostadsanpassning automatisk öppning av port mot innergården i K samt soprumsdörr.
Byte av dammlister i fönster - Samtliga lägenheter
Byte av porttelefon och passersystem till portarna
Digitalt system för tvättidsbokning
- 2021** ● Montage av hålkärl i garageplan - Förhindra fukt i väggarna
Tvätt av balkongplattor - Balkonger ut mot gatan
- 2020** ● Lagstadgad ventilationskontroll (OVK)
Installation av 3 st dubbla och 1 enkel laddbox för elbil (7 garageplatser)
- 2019** ● Byte samtliga inluftfilter
Oljning trall takterasser
Rengöring av ventilationskanaler
Målning entréplan trapphus
Målning väggar o tak slussar mot garage
Renovering hiss 57K
- 2018** ● Montering av nyckeltuber i lägenhetsdörrar
Byte av postlådor till säkrare modell
- 2017** ● Stamspolning
Reparation av väggskärm på takterass.
- 2016** ● Målning ståldörr återvinningsrum
Byte av bröstningspaneler entréer
Byte till LED-belysning inkl nödljus gemensamma utrymmen
Montering av hörnplåt vid ståldörr återvinningsrum

- 2015** ● Målning träpaneler
Oljning Spaljéer balkongskärmar
Oljning trädeck takterasser
- 2014** ● Förstärkning av glastak över entréer mot innergård
Lagstadgad ventilationskontroll (OVK)
Sotning inkl byte av inluftfilter
Byte av mattor i hissar

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av mattor i hissar

Övrig verksamhetsinformation

Brf Spelemannen är medlem i två samfällighetsföreningar:

Spolen 3:10 Samfällighetsförening förvaltar innergård, garage, planteringar runt kvarteret, gångbanor mot Kungsängsgatan och Tullgarnsgatan samt dagvattensystem. Medlemsföreningar är Brf Spelemannen, Brf Bergakungen och Brf Morgonglans. Brf Spelemannens andelstal är 29,19%. I styrelsen representeras Spelemannen av Tina Blomgren och Susanne Ever. Under året har Spolen genomfört upprustning av planteringar mot Kungsängsgatan.

Torget Samfällighetsförening förvaltar kvarterstorget, stickgator och gångbanor in mot torget samt dagvattensystem. Medlemsföreningar är samtliga bostadsrättsföreningar i de fyra kvarteren runt torget samt Uppsala kommun. Brf Spelemannens andelstal är 5,69%. Spelemannen representeras i styrelsen av Tina Blomgren. Styrelsen för Torget har under året arbetat med foodtrucks och händelser för att skapa en attraktiv och levande plats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1 januari 2023 höjdes avgifterna med 5% med anledning av kostnadsökningar till följd av inflation och räntehöjningar. Det lån som löpte ut 20230330 flyttades från Handelsbanken till Nordea och lades med rörlig (3månaders) ränta tills vidare.

Under året har samtliga garageplatser mätts upp och hyrorna har justerats för att bättre avspegla de stora skillnader som är i storlek. Vi har nu fyra hyresnivåer, från 620kr/månad för de allra minsta till 1100kr/månad för de allra största.

I slutet av året togs beslut att höja avgifterna med 10% och hyran för förråden med 25% från 1 januari 2024. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Styrelsen arbetar tillsammans med Riksbyggen fram en ny underhållsplan som beräknas vara klar under våren 2024.

Nya rumsgivare för att mäta temperaturen i huset har köpts in och placerats ut i 15 lägenheter. Syftet med dem är att ge stöd till styrning av värmen.

Under hösten upptäcktes en vattenläcka i en lägenhet. Läckan hade vållat skador även i lägenheten under. Reparationsarbetet är tidskrävande och pågår fortfarande vid årsskiftet.

I slutet av december brast ett fjärrvärmerör utanför fastigheten. Fjärrvärmevatten flödade in i undercentral, garage och hisschakt och vållade skador i främst föreningens undercentral. Vattenfall hanterar det med sitt försäkringsbolag, vårt försäkringsbolag är vidtalat ifall det skulle vara delar som Vattenfalls försäkring inte tar. Vid årsskiftet är lagningen av röret fortfarande temporär, permanent lagning skall göras i januari. Avfuktning pågår i undercentralen som därefter behöver renoveras i ytskikt, omisolering av rör mm.

Rensning av föreningens barnvagnsförråd har slutförts. Arbetet påbörjades 2022 då saker som var uppenbart övergivna rensades bort och placerades i källaren, informationslappar sattes upp om att eventuella saknade saker fanns att återfå från styrelsen och i slutet av 2023 kördes återstående saker till återvinningen alternativt loppis beroende på skick.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 492 615	4 126 139	4 048 427	3 919 336
Resultat efter fin. poster	100 411	-602 625	112 305	313 307
Soliditet (%)	67	67	67	66
Yttre fond	705 499	1 009 823	1 122 005	971 855
Taxeringsvärde	173 668 000	173 668 000	126 382 000	126 382 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 524	8 629	8 717	8 811
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 652	8 629	8 717	8 811
Sparande per kvm totalyta, kr	207	120	264	251
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	92	61	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	86	87	89	84
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	38	41	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	217	192	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,06	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,50	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 452 026 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen har höjt avgifterna per 1 januari 2024 och bevakar behovet av eventuella ytterligare avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	87 650 000	-	-	87 650 000
Fond, yttre underhåll	1 009 823	-454 474	150 150	705 499
Balanserat resultat	561 958	-148 151	-150 150	263 656
Årets resultat	-602 625	602 625	100 411	100 411
Eget kapital	88 619 155	0	100 411	88 719 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	263 656
Årets resultat	100 411
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 150
Totalt	364 067

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	25 000
Balanseras i ny räkning	389 068

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 492 615	4 126 139
Övriga rörelseintäkter	3	249 719	12 643
Summa rörelseintäkter		4 742 334	4 138 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 413 912	-2 839 534
Övriga externa kostnader	9	-310 013	-213 556
Personalkostnader	10	-103 807	-98 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-947 424	-947 422
Summa rörelsekostnader		-3 775 156	-4 099 029
RÖRELSERESULTAT		967 178	39 753
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 124	4 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-886 892	-646 959
Summa finansiella poster		-866 767	-642 378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		100 411	-602 625
ÅRETS RESULTAT		100 411	-602 625

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	125 929 312	126 876 736
Pågående projekt		250 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		126 179 312	126 876 736
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		126 179 312	126 876 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 372	21 889
Övriga fordringar	14	6 133 432	5 975 631
Summa kortfristiga fordringar		6 160 804	5 997 520
Kassa och bank			
Kassa och bank		32 503	31 961
Summa kassa och bank		32 503	31 961
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 193 307	6 029 481
SUMMA TILLGÅNGAR		132 372 619	132 906 217

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 650 000	87 650 000
Fond för yttre underhåll		705 499	1 009 823
Summa bundet eget kapital		88 355 499	88 659 823
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		263 656	561 958
Årets resultat		100 411	-602 625
Summa fritt eget kapital		364 067	-40 668
SUMMA EGET KAPITAL		88 719 566	88 619 155
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17 15	22 048 333	32 429 879
Summa långfristiga skulder		22 048 333	32 429 879
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		35 804	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	427 092	522 000
Skulder till kreditinstitut	15	20 613 664	10 759 034
Leverantörsskulder		297 644	355 903
Skatteskulder		230 516	220 246
Summa kortfristiga skulder		21 604 720	11 857 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 372 619	132 906 217

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	967 178	39 753
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	947 424	947 422
	1 914 602	987 175
Erhållen ränta	20 124	4 581
Erlagd ränta	-982 853	-582 788
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	951 874	408 968
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 731	-8 400
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 132	212 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	936 011	612 865
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-250 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-526 916	-438 489
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-526 916	-438 489
ÅRETS KASSAFLÖDE	159 095	174 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 902 246	5 727 870
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 061 341	5 902 246

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spelemannen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,87 - 6,67 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 499 140	3 332 403
Hysesintäkter garage	372 565	327 560
Hysesintäkter förråd	52 900	55 800
Bredband	112 860	112 860
Elintäkter avräkning, moms	101 626	41 583
El, moms	350 400	248 744
Påminnelseavgift	180	0
Dröjsmålsränta	61	0
Pantsättningsavgift	1 575	7 245
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	-5	-57
Summa	4 492 615	4 126 139

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	120 849	0
Övriga erhållna bidrag	128 870	0
Övriga intäkter	0	360
Återbäring försäkringsbolag	0	12 283
Summa	249 719	12 643

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	2 038	26 204
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 241	6 834
Städning enligt avtal	85 072	82 242
Hissbesiktning	4 331	4 125
Brandskydd	38 170	0
Gemensamma utrymmen	3 438	4 825
Sophantering	0	5 376
Serviceavtal	27 639	86 183
Förbrukningsmaterial	2 569	500
Summa	177 499	216 288

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	28 076	0
Tvättstuga	1 188	10 093
Trapphus/port/entr	0	1 913
Sophantering/återvinning	663	0
Dörrar och lås/porttele	10 451	51 393
Övriga gemensamma utrymmen	0	19 023
VVS	37 357	5 703
Värmeanläggning/undercentral	11 875	0
Ventilation	0	1 225
Elinstallationer	0	3 750
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 639
Hissar	51 185	123 039
Fönster	0	5 800
Vattenskada	52 755	0
Summa	193 550	225 578

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	81 250	0
Installationer	0	201 139
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	179 065
Fönster	0	74 270
Garage/parkering	25 000	0
Summa	106 250	454 474

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	443 924	460 782
Uppvärmning	480 852	433 261
Vatten	190 554	190 112
Sophämtning/renhållning	115 408	114 240
Summa	1 230 738	1 198 396

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	96 796	86 558
Kabel-TV	69 672	63 964
Bredband	131 568	119 512
Samfällighetsavgifter	290 586	361 501
Fastighetsskatt	117 253	113 263
Summa	705 875	744 798

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	0
Tele- och datakommunikation	37 849	8 669
Inkassokostnader	519	1 536
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	128
Revisionsarvoden extern revisor	14 750	13 563
Föreningskostnader	1 400	4 417
Förvaltningsarvode enl avtal	218 018	159 062
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	3 099	13 685
Konsultkostnader	12 934	5 498
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	6 310	6 310
Övriga externa kostnader avdragsgillt	5 580	0
Summa	310 013	213 556

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	81 750	72 450
Övriga arvoden	-3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	25 057	23 066
Summa	103 807	98 516

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	885 343	646 897
Dröjsmålsränta	1 248	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	301	0
Övriga räntekostnader	0	62
Summa	886 892	646 959

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 362 495	137 362 495
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 362 495	137 362 495
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 485 759	-9 538 336
Årets avskrivning	-947 424	-947 422
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 433 183	-10 485 759
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 929 312	126 876 736
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 880 000</i>	<i>28 880 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 668 000	113 668 000
Taxeringsvärde mark	60 000 000	60 000 000
Summa	173 668 000	173 668 000

NOT 13 PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	250 000	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	250 000	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	104 594	97 206
Momsavräkning	0	2 560
Klientmedel	0	4 815 557
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 580
Transaktionskonto	4 960 664	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	6 133 432	5 975 631

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-30	1,47 %	10 351 546	10 463 454
Handelsbanken	Löst	0 %	0	10 405 858
Nordea	2025-03-19	0,93 %	11 095 865	11 217 133
Nordea	2026-03-30	2,31 %	10 952 468	11 102 468
Nordea	2024-03-28	4,60 %	10 262 118	
Summa			42 661 997	43 188 913
Varav kortfristig del			20 613 664	10 405 858

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 896 117 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	28 974	124 935
Uppl kostnad arvoden	0	3 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	306
Förutbet hyror/avgifter	398 118	393 759
Summa	427 092	522 000

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 035 000	50 035 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hissmattorna byttes i början av januari 2024. Ett av föreningens lån skall läggas om 20240330. Det elstöd som betalades ut till föreningen hösten 2023 fördelas ut till medlemmarna i februari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Emma Sofia Hinttu
Styrelseledamot

Eva Anna Sofie Leino
Styrelseledamot

Johan Greger Söderqvist
Ordförande

Susanne Ever
Styrelseledamot

Tina Blomgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2024 12:59

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 06.05.2024 11:50

DOCUMENT ID:
B1GVbOXIfR

ENVELOPE ID:
rJ4Z_78MA-B1GVbOXIfR

DOCUMENT NAME:
Brf Spelemannen, 769609-3892 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Susanne Ever susanne.ever.02@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 12:01 06.05.2024 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/20) IP: 94.234.98.188
2. EMMA SOFIA HINTTU emma.hinttu@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 12:02 06.05.2024 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/08) IP: 213.132.110.59
3. Tina Blomgren tina.blomgren@ica.se	Signed Authenticated	06.05.2024 12:12 06.05.2024 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/05) IP: 194.71.19.151
4. Johan Greger Söderqvist greger.soderqvist@region uppsala.se	Signed Authenticated	06.05.2024 12:15 06.05.2024 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/30) IP: 92.34.241.111
5. Eva Anna Sofie Leino sofie@leino.se	Signed Authenticated	06.05.2024 12:27 06.05.2024 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/11) IP: 94.234.101.252
6. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2024 12:59 06.05.2024 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.203

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spelemannen, org.nr 769609-3892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spelemannen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Spelemannen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2024 13:00

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 06.05.2024 11:50

DOCUMENT ID:
ryEV-OXUzA

ENVELOPE ID:
rJIEWu7UGR-ryEV-OXUzA

DOCUMENT NAME:
RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2024 13:00 06.05.2024 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.203

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed