



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spelemannen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

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

Marken innehas med äganderätt.

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

Tina Blomgren	Ordförande
Emma Sofia Hinttu	Styrelseledamot
Jimmy Broström	Styrelseledamot
Susanne Ever	Styrelseledamot

Valberedning

Agneta Blixt (sammankallande)

Felicia Ferreira

Firmateckning

Firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Caroline Nilsson, Ernst & Young AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av mattor i hissarna
- 2023** ● Bostadsanpassning automatisk öppning av portar i M
Installation av 4 st dubbla laddboxar för elbil (8 garageplatser)
- 2022** ● Digitalt system för tvättidsbokning
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
- 2021** ● Tvätt av balkongplattor - Balkonger ut mot gatan
Montage av hålkärl i garageplan - Förhindra fukt i väggarna
- 2020** ● Installation av 3 st dubbla och 1 enkel laddbox för elbil (7 garageplatser)
Lagstadgad ventilationskontroll (OVK)
- 2019** ● Renovering hiss 57K
Målning väggar o tak slussar mot garage
Målning entréplan trapphus
Rengöring av ventilationskanaler
Oljning trall takterasser
Byte samtliga inluftfilter
- 2018** ● Byte av postlådor till säkrare modell
Montering av nyckeltuber i lägenhetsdörrar
- 2017** ● Reparation av väggskärm på takterass.
Stamspolning
- 2016** ● Montering av hörnplåt vid ståldörr återvinningsrum
Byte till LED-belysning inkl nödljus gemensamma utrymmen
Byte av bröstningspaneler entréer
Målning ståldörr återvinningsrum
- 2015** ● Oljning trädeck takterasser

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

Planerade underhåll

- 2025** ● Installation av 4 dubbla laddboxar för elbil (8 garageplatser)
Stamspolning
Uppdatering av nödtelefoner hissar
Byte av paneler entréer i samband med bortmontering av gamla porttelefoner
Åtgärd trägolv takterasser på 8:e våningen
Uppdatering av kommunikation för styrsystem värme pga utfasning av 2G/3G

Avtal med leverantörer

Ekonomiförvaltning	SBC
Fastighets- & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal passersystem, bokningssystem	Dafo
Styrsystem värme	Kiona
Städning trapphus	Cleanpartner

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 har vi haft 3 vattensador att hantera, 2 st från 2023 och en ny under 2024. Detta har inneburit att vi legat ute med mycket pengar fram tills försäkringsersättningarna betalas ut. Det har också inneburit en hel del extra arbete med kostnadssammanställningar, fakturahantering, kontakt med Riksbyggen och byggtreprenör. Riksbyggen har stöttat i framdrift i dessa ärenden och haft den löpande kontakten med entreprenörer och försäkringsbolag.

Brf Spelemannen är medlem i två samfällighetsföreningar:

Spolen 3:10 Samfällighetsförening förvaltar innergård, garage, planteringar runt kvarteret, gångbanor mot Kungsängsgatan och Tullgarngsgatan 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 vår innergård med en samlad lekyta, nya planteringar samt en pergola.

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%. Styrelsen för Torget har under året arbetat med foodtrucks och händelser för att skapa en attraktiv och levande plats. Torgets styrelse består av en ledamot och en suppleant från varje kvarter. Vårt kvarter har under året representerats av Jan Liljestränd, Brf Bergakungen som ledamot och Tina Blomgren, Brf Spelemannen som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från januari 2024 höjdes avgifterna med 10% med anledning av kostnadsökningar pga inflation och räntehöjningar. I samband med detta justerades även hyrorna för förråden.

I slutet av mars gick bindningstiden på ett av föreningens lån ut och styrelsen beslutade att tillsvidare låta det ligga med 3-månadersränta och avvakta ett mer fördelaktigt ränteläge.

I slutet av 2024 pågick ännu sammanställning av kostnader för den senaste vattenskadan, den är nu inskickad till försäkringsbolaget, där vi begär ersättning på 410.365kr. Vidare har vi fortfarande ett ersättningsanspråk på Vattenfall på 18.713kr för självrisk och administrationskostnader kopplat till fjärrvärmeläckan i slutet av 2023 när vår undercentral stod under vatten pga ett brustet fjärrvärmerör utanför huset.

I slutet av 2024 beslutade styrelsen om ytterligare avgiftshöjning med 20% från 1 januari 2025. Skälen för detta var ökade kostnader samt behov av ökat sparande:

- Vi har ett lån på 11 miljoner som är bundet med 0,93% ränta och ska läggas om i mars. I budgetarbetet för 2025 räknade vi med att ny ränta kommer ligga på ca 3%.
- Föreningens driftkostnader (vatten, fjärrvärme, sophämtning) prishöjs väsentligt även detta år. Exempelvis är prisökningen på fjärrvärme och vatten 44% 2025 jämfört 2023.
- Våra olika avtal för förvaltning, fastighetsskötsel, service på hissar, städning mm har alla en indexuppräkning vilket gör att kostnaderna ökar kraftigt även detta år.
- Utifrån vår nya underhållsplan så behöver vi öka vårt sparande då kostnaderna för framtida renoveringar blivit betydligt dyrare på grund av de senaste årens alla prishöjningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 91 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 19. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 622 519	4 492 615	4 126 139	4 048 427
Resultat efter fin. poster	-57 970	100 411	-602 625	112 305
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	830 649	705 499	1 009 823	1 122 005
Taxeringsvärde	173 668 000	173 668 000	173 668 000	126 382 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	794	812	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,3	85,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 425	8 524	8 629	8 717
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 563	7 652	8 629	8 717
Sparande per kvm totalyta, kr	143	207	120	264
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	80	92	61
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	86	87	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	34	38	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	200	217	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,06	-	-
Räntekänslighet (%)	10,20	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 165 626 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

Förlust 2024 är kopplade till el och skulle i själva verket ha belastat 2023:

- 2023 fick föreningen 120tkr utbetalt i elstöd. 93tkr av dessa betalades ut till medlemmarna. Denna utbetalning hamnade på fel sida av årsskiftet, vilket gjorde att den belastade 2024 års resultat.
- Vår rutin med månadsvis förhandsdebitering av el och avräkning 2 gånger om året har fungerat bra sedan 2007, men med de stora svängningar i elpris som var 2023 så fick det effekten att föreningen hade en elskuld till medlemmarna på 98tkr som krediterades efter den första avläsningen 2024. Vi har därför gjort om våra rutiner, tagit bort de preliminära debiteringarna helt och läser istället av varje lägenhets faktiska elförbrukning månadsvis för att inte hamna i detta läge igen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	87 650 000	-	-	87 650 000
Fond, yttre underhåll	705 499	-25 000	150 150	830 649
Balanserat resultat	263 656	125 411	-150 150	238 917
Årets resultat	100 411	-100 411	-57 970	-57 970
Eget kapital	88 719 566	0	-57 970	88 661 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	389 067
Årets resultat	-57 970
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 150
Totalt	180 947
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	180 947

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 622 519	4 492 615
Övriga rörelseintäkter	3	993 915	249 719
Summa rörelseintäkter		5 616 434	4 742 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 102 905	-2 413 912
Övriga externa kostnader	9	-330 549	-310 013
Personalkostnader	10	-154 547	-103 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-947 424	-947 424
Summa rörelsekostnader		-4 535 424	-3 775 156
RÖRELSERESULTAT		1 081 009	967 178
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 455	20 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 159 434	-886 892
Summa finansiella poster		-1 138 979	-866 767
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-57 969	100 411
ÅRETS RESULTAT		-57 969	100 411

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	124 981 888	125 929 312
Maskiner och inventarier	18	250 000	250 000
Summa materiella anläggningstillgångar		125 231 888	126 179 312
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 231 888	126 179 312
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 082	27 372
Övriga fordringar	13	6 467 543	6 133 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	512 456	0
Summa kortfristiga fordringar		6 988 081	6 160 804
Kassa och bank			
Kassa och bank		33 075	32 503
Summa kassa och bank		33 075	32 503
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 021 156	6 193 307
SUMMA TILLGÅNGAR		132 253 044	132 372 619

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 650 000	87 650 000
Fond för yttre underhåll		830 649	705 499
Summa bundet eget kapital		88 480 649	88 355 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		238 917	263 656
Årets resultat		-57 970	100 411
Summa fritt eget kapital		180 948	364 067
SUMMA EGET KAPITAL		88 661 597	88 719 566
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 712 468	22 048 333
Summa långfristiga skulder		10 712 468	22 048 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	31 453 307	20 613 664
Leverantörsskulder		436 389	297 644
Skatteskulder		240 833	230 516
Övriga kortfristiga skulder		0	35 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	748 451	427 092
Summa kortfristiga skulder		32 878 980	21 604 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 253 044	132 372 619

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 081 009	967 178
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	947 424	947 424
	2 028 433	1 914 602
Erhållen ränta	20 455	20 124
Erlagd ränta	-1 169 595	-982 853
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	879 294	951 874
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-544 752	-4 731
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	444 778	-11 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	779 319	936 011
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-250 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-496 222	-526 916
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-496 222	-526 916
ÅRETS KASSAFLÖDE	283 097	159 095
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 061 341	5 902 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 344 438	6 061 341

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 848 976	3 499 140
Hysesintäkter garage	393 676	372 565
Hysesintäkter förråd	67 394	52 900
Bredband	112 695	112 860
Elintäkter avräkning, moms	0	101 626
El, moms	165 386	350 400
Påminnelseavgift	240	180
Dröjsmålsränta	0	61
Pantsättningsavgift	13 179	1 575
Överlåtelseavgift	19 822	1 313
Administrativ avgift	1 127	0
Öres- och kronutjämnning	24	-5
Summa	4 622 519	4 492 615

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	120 849
Övriga erhållna bidrag	0	128 870
Övriga intäkter	109 075	0
Försäkringsersättning	884 840	0
Summa	993 915	249 719

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	2 038
Fastighetsskötsel utöver avtal	932	14 241
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 533	0
Städning enligt avtal	89 260	85 072
Besiktningar	5 635	0
Hissbesiktning	4 500	4 331
Brandskydd	0	38 170
Gårdkostnader	4 328	0
Gemensamma utrymmen	1 931	3 438
Serviceavtal	10 006	27 639
Förbrukningsmaterial	47	2 569
Summa	118 172	177 499

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	30 625	0
Huskropp utvändigt	0	28 076
Tvättstuga	7 922	1 188
Sophantering/återvinning	0	663
Dörrar och lås/porttele	17 937	10 451
VVS	19 124	37 357
Värmeanläggning/undercentral	0	11 875
Ventilation	2 169	0
Elinstallationer	6 485	0
Hissar	40 992	51 185
Balkonger/altaner	8 805	0
Mark/gård/utemiljö	6 850	0
Vattenskada	724 177	52 755
Summa	865 086	193 550

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	81 250
Garage/parkering	0	25 000
Summa	0	106 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	387 710	443 924
Utbetalning elstöd	93 035	0
Uppvärmning	619 287	480 852
Vatten	262 769	190 554
Sophämtning/renhållning	115 403	115 408
Summa	1 478 203	1 230 738

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	89 607	96 796
Kabel-TV	54 207	69 672
Bredband	103 635	131 568
Samfällighetsavgifter	270 415	290 586
Fastighetsskatt	119 590	117 253
Korr. fastighetsskatt	3 990	0
Summa	641 444	705 875

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	6 562	987
Tele- och datakommunikation	40 869	37 849
Inkassokostnader	0	519
Revisionsarvoden extern revisor	16 125	14 750
Styrelseomkostnader	860	0
Föreningskostnader	688	1 400
Förvaltningsarvode enl avtal	171 342	218 018
Överlåtelsekostnad	26 078	5 514
Pantsättningskostnad	20 640	2 364
Administration	5 896	3 099
Konsultkostnader	40 801	12 934
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	6 310
Övriga externa kostnader	0	5 580
Summa	330 549	310 013

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	117 598	81 750
Övriga arvoden	0	-3 000
Arbetsgivaravgifter	36 949	25 057
Summa	154 547	103 807

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 159 430	885 343
Dröjsmålsränta	175	1 248
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	301
Övriga finansiella kostnader	-171	0
Summa	1 159 434	886 892

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 362 495	137 362 495
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 362 495	137 362 495
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 433 183	-10 485 759
Årets avskrivning	-947 424	-947 424
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 380 607	-11 433 183
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	124 981 888	125 929 312
<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, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	108 167	104 594
Momsavräkning	48 013	0
Transaktionskonto	5 241 063	4 960 664
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	6 467 543	6 133 432

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	19 888	0
Förutbet fast skötsel	30 951	0
Förutbet kabel-TV	18 158	0
Förutbet bredband	34 209	0
Upplupna intäkter	409 250	0
Summa	512 456	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-03-30	1,47 %		10 351 546
Nordea	2025-03-19	0,93 %	10 974 597	11 095 865
Nordea	2026-03-30	2,31 %	10 832 468	10 952 468
Nordea	2024-03-28	4,60 %		10 262 118
Nordea			10 147 118	
Nordea	2025-03-28	3,59 %	10 211 592	
Summa			42 165 775	42 661 997
Varav kortfristig del			31 453 307	20 613 664

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 824 435 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	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	236	0
Uppl kostn el	50 123	0
Uppl kostnad Värme	74 855	0
Uppl kostn räntor	18 813	28 974
Uppl kostnad arvoden	114 598	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 007	0
Förutbet hyror/avgifter	453 819	398 118
Summa	748 451	427 092

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 035 000	50 035 000

NOT 18, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	250 000	0
Inköp	0	250 000
Utgående anskaffningsvärde	250 000	250 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	250 000	250 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bindningstiden på ännu ett lån med mycket fördelaktig ränta löper ut i mars 2025. Ränteförhandlingar pågår. Offertintagning för stamspolning pågår. Elavtalet ses över då vår elleverantör Jämtkraft har sagt upp vårt nuvarande avtal per 20250401. Vi har sagt upp vårt avtal med Cleanpartner och håller på att se över vår kravspecifikation. Offerter tas in under våren.

Underskrifter

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

Uppsala

Emma Sofia Hinttu
Styrelseledamot

Jimmy Broström
Styrelseledamot

Susanne Ever
Styrelseledamot

Tina Blomgren
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 13:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 17:42

DOCUMENT ID:

S1-ryhWMMgx

ENVELOPE ID:

r1B1hbzMgl-S1-ryhWMMgx

DOCUMENT NAME:

Brf Spelemannen, 769609-3892 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

b3f5324aa468ea638fa4f8a8d738c0d1dfcb89fd73cce27
3d8facd9fa699df6ee98ef04e09d9491c071ddaa1617416
22f4a5e67f2c52b12a792f17a44e569146

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Susanne Ever susanne.ever.02@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 19:41 26.05.2025 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.255.212
2. EMMA SOFIA HINTTU emma.hinttu@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 19:43 26.05.2025 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.0.70
3. Jimmy Broström jimbros8@icloud.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 08:41 26.05.2025 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.180.239
4. Tina Blomgren tina.blomgren@ica.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 08:49 27.05.2025 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.19.129
5. Anna Marie Caroline Nilsson caroline.nilsson2@se.ey.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 13:35 28.05.2025 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.68

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Spele mannen, org.nr 769609-3892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spele mannen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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.

Östersund, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 13:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 26.05.2025 17:42

DOCUMENT ID:

SkmSJ2bGMge

ENVELOPE ID:

SyxB12-fMll-SkmSJ2bGMge

DOCUMENT NAME:

RB BRF Spelemannen.pdf

2 pages

SHA-512:

25b5b4a02438d9dde149d8d808162ea0a75ae525c6c5a
c8cd79f95eaa130e336dfc345a90ce41050b1074f8bd75
c99679b98e2e7c749659f8ece7e5bace768b1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Marie Caroline Nilsson	Signed	28.05.2025 13:36	eID	Swedish BankID
caroline.nilsson2@se.ey.com	Authenticated	28.05.2025 13:36	Low	IP: 213.115.250.68

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

Attachments

No attachments 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

 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