

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spelemannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Greger Söderqvist	Ordförande
Tina Blomgren	Ledamot
Susanne Ever	Ledamot
Emma Hinttu	Ledamot
Sofie Leino	Ledamot

Pontus Gager	Suppleant
Maria Hörte	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tina Blomgren, Pontus Gager, Maria Hörte och Sofie Leino.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

Valberedning

Felicia Ferreira
Kristina Lernevall

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 23:9	2007	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

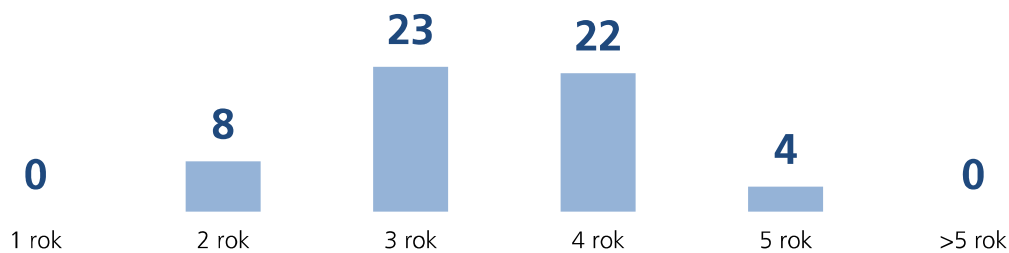
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 575 m², varav 5 005 m² utgör boyta och 570 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Barnvagnsrum

Cykelrum

Återvinningsrum

Kommentar

I M-porten. Utrustad med 2 tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.

I samtliga trapphus

I garaget, gemensamt med grannföreningarna

Utrustat med de vanligaste fraktionerna: brännbart, kompost, hushållsplast, metall, tidningar, kartong, glödlampor och batterier.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av dammlister i fönster	2022	Samtliga lägenheter
Byte av porttelefon och passersystem till portarna	2022	
Digitalt system för tvättidsbokning	2022	Förhindra fukt i väggarna Balkonger ut mot gatan
Montage av hålkärl i garageplan	2021	
Tvätt av balkongplattor	2021	
Lagstadgad ventilationskontroll (OVK)	2020	
Rengöring av ventilationskanaler	2019	
Oljning trall takterrasser	2019	
Byte samtliga inluftfilter	2019	
Renovering hiss 57K	2019	
Målning väggar o tak slussar mot garage	2019	
Målning entréplan trapphus	2019	
Byte av postlådor till säkrare modell	2018	
Montering av nyckeltuber i lägenhetsdörrar	2018	
Stamspolning	2017	
Reparation av väggskärm på takterrass.	2017	
Byte av bröstningspaneler entréer	2016	
Målning ståldörr återvinningsrum	2016	
Montering av hörnplåt vid ståldörr återvinningsrum	2016	
Byte till LED-belysning inkl nödljus gemensamma utrymmen	2016	
Målning träpaneler	2015	
Oljning Spaljéer balkongskärmar	2015	
Oljning trädeck takterrasser	2015	
Förstärkning av glastak över entréer mot innergård	2014	
Byte av mattor i hissar	2014	
Sotning inkl byte av inluftfilter	2014	
Lagstadgad ventilationskontroll (OVK)	2014	
Planerat underhåll	År	
Kontroll av mellanväggar takterrasser	2023	
Byte matta i hissar	2023	
Målningsarbeten utvändigt	2023	
Oljning trall takterrasser	2024	
Oljning balkongspaljéer	2024	
Besiktning taksäkerhet	2024	
Rensning ventilationskanaler	2026	
Lagstadgad OVK	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Riksbyggen
Serviceavtal Hiss	Kone
Ekonomisk förvaltning	SBC
Avtal värmereglering	Egain
Basutbud TV	Tele2
Gruppanslutning Bredband	Telenor
El	Jämtkraft
Sophämtning	Ragn-Sells
Trappstäd	Clean Partner
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

Övrig information

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 vår innergård med en samlad lektyta, 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.

Föreningens ekonomi

2022 var ett turbulent år där stora händelser påverkade hela samhällsekonomin. Detta får givetvis effekter även på bostadsrättsföreningens ekonomi genom exempelvis ökad ränta på ett av våra lån och indexuppräknade avtal för förvaltning. När styrelsen arbetade igenom budgeten för 2023 såg vi att det inte gick att bära de ökade kostnader som vi kommer att få under året utan att höja avgiften. Styrelsen beslutade därför på styrelsemöte i november att göra en avgiftshöjning med 5% från 1 januari 2023. Vi kommer noggrant att följa utvecklingen och, om behov finns, göra ytterligare justeringar. Styrelsen planerar även att under första kvartalet 2023 se över hyressättningen på förråd och garageplatser.

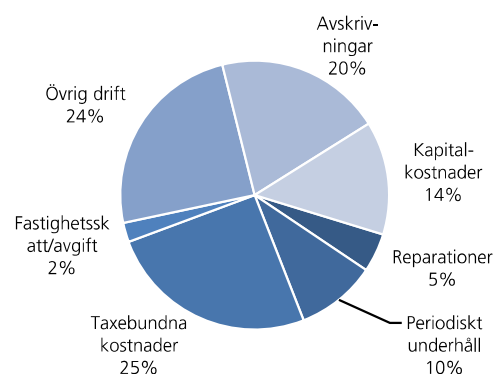
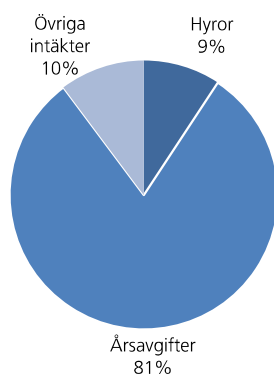
Som nämndes i stycket ovan så kommer vi att få ökad ränta på ett av föreningens lån. Lånet omfattar ca 10,4 mkr och är bundet med 1,46% ränta fram till 2023-03-30.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 727 870	5 152 306
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 138 782	4 049 745
Finansiella intäkter	4 581	488
Ökning av kortfristiga skulder	283 637	0
	4 427 000	4 050 234
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 151 606	2 434 763
Finansiella kostnader	646 959	555 743
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-93 755
Ökning av kortfristiga fordringar	15 569	15 544
Minskning av långfristiga skulder	438 489	469 488
Minskning av kortfristiga skulder	0	92 887
	4 252 624	3 474 669
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 902 246	5 727 870
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	174 376	575 564

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny digital tvättbokningstavla samt nytt passersystem till portarna installerades under försommaren. Systemet driftsattes under hösten och vi har jobbat löpande med en del barnsjukdomar och i skrivande stund så fungerar det som det ska.

I samband med att vi samlade in medlemsuppgifter till passersystemet så samlades även samtycke till information från styrelsen via mail in. Detta gör att vi nu skickar informationsbrev digitalt till samtliga medlemmar, vilket avsevärt förenklar informationsflödet.

I samarbete med Uppsala Kommun har handikappanpassning gjorts av en port samt soprumsdörren.

Styrelsen har även ett antal frågor där arbete pågår:

- Diskussion med 55+ som utförde arbetet med byte av dammlister i fönstren pga slarv i både utförande och återställning av fönstren efter avslutat arbete.
- Installation av ytterligare laddboxar i garaget.
- Nya paneler vid entréerna där de gamla porttelefonerna sitter.
- Utredning om möjlighet att installera digital individuell mätning av elförbrukningen (idag görs det manuellt av styrelsen).
- Undersöker eventuellt byte av TV-leverantör.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	666	666	666	653
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 629	8 717	8 811	8 904
Elkostnad/m ² totalyta	83	55	29	56
Värmekostnad/m ² totalyta	78	80	75	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	37	32	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	100	114	118
Soliditet (%)	67	67	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-603	112	313	-467
Nettoomsättning (tkr)	4 126	4 048	3 919	3 983

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 005 m² bostäder och 570 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	87 650 000	0	0	87 650 000
Fond för yttre underhåll	1 009 823	150 150	-262 332	1 122 005
S:a bundet eget kapital	88 659 823	150 150	-262 332	88 772 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	561 958	-150 150	374 637	337 470
Årets resultat	-602 625	-602 625	-112 305	112 305
S:a fritt eget kapital	-40 668	-752 775	262 332	449 776
S:a eget kapital	88 619 155	-602 625	0	89 221 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-602 625
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	712 108
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 150
summa balanserat resultat	-40 667

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

454 474
413 807

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 126 139	4 048 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 643	1 318
Summa rörelseintäkter		4 138 782	4 049 745
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 839 534	-2 183 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 556	-164 936
Personalkostnader	Not 6	-98 516	-86 097
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-947 422	-947 422
Summa rörelsekostnader		-4 099 029	-3 382 186
RÖRELSERESULTAT		39 753	667 560
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 581	488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 959	-555 743
Summa finansiella poster		-642 378	-555 255
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-602 625	112 305
ÅRETS RESULTAT		-602 625	112 305

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	126 876 736	127 824 159
Summa materiella anläggningstillgångar	126 876 736	127 824 159
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	126 876 736	127 824 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	29 058	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 975 631	5 814 786
Summa kortfristiga fordringar	6 004 689	5 814 786
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	31 961	31 919
Summa kassa och bank	31 961	31 919
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 036 650	5 846 705
SUMMA TILLGÅNGAR	132 913 386	133 670 864

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 650 000	87 650 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 009 823	1 122 005
Summa bundet eget kapital		88 659 823	88 772 005
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		561 958	337 470
Årets resultat		-602 625	112 305
Summa fritt eget kapital		-40 668	449 776
SUMMA EGET KAPITAL		88 619 155	89 221 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	32 429 879	32 086 445
Summa långfristiga skulder		32 429 879	32 086 445
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 759 034	11 540 957
Leverantörsskulder		355 903	170 794
Skatteskulder		220 246	212 256
Övriga skulder		0	36 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	529 169	401 781
Summa kortfristiga skulder		11 864 352	12 362 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 913 386	133 670 864

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Laddstolpar	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 332 403	3 332 403
Hyror garage	327 560	327 135
Hyror förråd	55 800	54 800
Bredbandsintäkter	112 860	112 860
Elintäkter moms	248 744	219 819
Elintäkter avräkning	41 583	1 475
Överlåtelse/pantsättning	7 245	0
Öresutjämning	-57	-66
	4 126 139	4 048 427

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	12 283	0
Övriga intäkter	360	1 318
	12 643	1 318

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	26 204	11 212
	Fastighetskötsel beställning	6 834	5 195
	Städning entreprenad	82 242	83 390
	Hissbesiktning	4 125	3 938
	Myndighetstillsyn	0	2 420
	Gemensamma utrymmen	0	3 714
	Garage/parkering	1 550	0
	Sophantering	5 376	0
	Serviceavtal	86 183	31 304
	Förbrukningsmateriel	500	0
	Teleport/hissanläggning	3 275	3 119
		216 288	144 292
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	31 374
	Gemensamma utrymmen	19 023	0
	Tvättstuga	10 093	9 497
	Entré/trapphus	1 913	1 125
	Lås	51 393	14 174
	VVS	5 703	6 871
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 866
	Ventilation	1 225	23 821
	Elinstallationer	3 750	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 639	6 825
	Hiss	123 039	48 370
	Fönster	5 800	7 787
		225 578	157 710
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	201 139	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	179 065	0
	Fasad	0	39 863
	Fönster	74 270	0
	Garage/parkering	0	222 469
		454 474	262 332
	Taxebundna kostnader		
	El	460 782	306 807
	Värme	433 261	445 351
	Vatten	190 112	207 343
	Sophämtning/renhållning	114 240	84 466
		1 198 396	1 043 968
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 558	80 761
	Samfällighetsavgift	361 501	213 796
	Kabel-TV	63 964	61 030
	Bredband	119 512	112 860
		631 535	468 447
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	113 263	106 982
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 839 534	2 183 730

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	3 126
	Tele- och datakommunikation	8 669	6 658
	Inkassering avgift/hyra	1 536	1 520
	Hysesförluster	128	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 563	13 200
	Föreningskostnader	4 417	788
	Förvaltningsarvode	159 062	105 698
	Administration	13 685	4 609
	Konsultarvode	5 498	22 438
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 210
		213 556	164 936
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 450	66 000
	Sociala kostnader	23 066	20 097
		98 516	86 097
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	943 254	943 254
	Förbättringar	4 168	4 168
		947 422	947 422
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	137 362 495	137 300 000
	Nyanskaffningar	0	62 495
	Utgående anskaffningsvärde	137 362 495	137 362 495
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 538 336	-8 590 914
	Årets avskrivningar enligt plan	-947 422	-947 422
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 485 759	-9 538 336
	Planenligt restvärde vid årets slut	126 876 736	127 824 159
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 880 000	28 880 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	113 668 000	83 382 000
	Taxeringsvärde mark	60 000 000	43 000 000
		173 668 000	126 382 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	171 000 000	124 000 000
	Lokaler	2 668 000	2 382 000
		173 668 000	126 382 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	97 206	95 708
	Momsavräkning	2 560	23 127
	Klientmedel hos SBC	4 815 557	4 645 498
	Fordringar	5 580	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		5 975 631	5 814 786

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 122 005	971 855
	Reservering enligt stadgar	150 150	150 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-262 332	0
	Vid årets slut	1 009 823	1 122 005

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,470 %	10 463 454	10 575 362	2024-03-30
	Handelsbanken	1,460 %	10 405 858	10 520 838	2023-03-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	11 192 801	Löst
	Nordea	0,930 %	11 217 133	11 338 401	2025-03-19
	Nordea	2,310 %	11 102 468	0	2026-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		43 188 913	43 627 402	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 759 034	-11 540 957	
			32 429 879	32 086 445	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 848 133 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 035 000	50 035 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	3 000	3 000
	Sociala avgifter	306	306
	Ränta	124 935	60 764
	Avgifter och hyror	400 928	337 711
		529 169	401 781

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2023 påbörjades arbetet med att ta fram en ny underhållsplan tillsammans med Riksbyggen.

15 st nya rumsgivare har beställts och skall fördelas ut bland lägenheterna. Rumsgivarna ska hjälpa oss med styrningen av vårt värmesystem. De 5 vi tidigare haft är utdaterade, de har varit med sedan 2014, och nya rekommendationer är att man bör täcka in 30% av lägenheterna för en bättre träffsäkerhet.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Greger Söderqvist
Ordförande

Tina Blomgren
Ledamot

Susanne Ever
Ledamot

Emma Hinttu
Ledamot

Sofie Leino
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spelmannen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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. Risker 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 Spelmanen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 betryggande 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 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se