



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Spelemannen



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spelemannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 vara oförändrade närmaste året.

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

Johan Greger Söderqvist	Ordförande
Jan Henrik Gustav Svensk	Vice ordförande
Anna Felicia Katarina Ferreira	Sekreterare
Tina Blomgren	Kassör
Susanne Ever	Ledamot

Maria Kristina Elisabet Hörte	Suppleant
-------------------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Felicia Katarina Ferreira, Maria Kristina Elisabet Hörte och Jan Henrik Gustav Svensk.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Suppleant Suppleant	Suppleant Extern	Ernst & Young

Valberedning

Agneta Blixt
Kristina Lernevall

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

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.

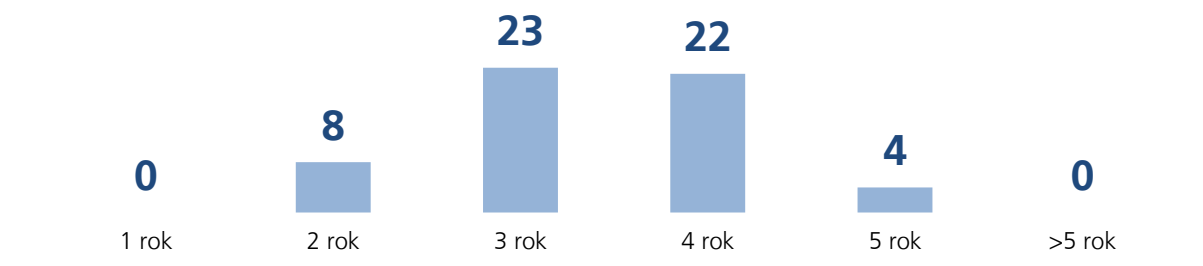
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 575 m², varav 5 005 m² utgör lägenhetsyta 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	
Lagstadgad ventilationskontroll (OVK)	2020	
Rengöring av ventilationskanaler	2019	
Oljning trall takterasser	2019	
Byte samtliga inluftfilter	2019	
Renovering hiss 57K	2019	
Målning väggar o tak slussar mot garage	2019	
Målning entréplan trapphus	2019	
Montering av nyckeltuber i lägenhetsdörrar	2018	
Byte av postlådor till säkrare modell	2018	
Stamspolning	2017	
Reparation av väggskärm på takterass.	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 takterasser	2015	
Förstärkning av entrétak av glas mot innergård	2014	
Byte av mattor i hissar	2014	
Sotning inkl byte av inluftfilter	2014	
Lagstadgad ventilationskontroll (OVK)	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte matta i hissar	2021	
Montage av hålkärl i garageplan	2021	Förhindra fukt i väggarna
Tvätt av balkongplattor	2021	Balkonger ut mot gatan
Målningsarbeten utvändigt	2021	
Byte maskinpark i tvättstuga	2022	
Byte av delar i värmesystem	2022	
Byte fläktar på tak	2022	
Fasadmålning (putsad fasad)	2023	
Målningsarbeten utvändigt (takfot, träpaneler)	2023	
Oljning balkongspaljéer	2024	
Oljning trall takterasser	2024	
Besiktning taksäkerhet	2024	
Lagstadgad OVK	2026	
Rensning ventilationskanaler	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Serviceavtal Hiss	Kone
Ekonomisk förvaltning	SBC
Avtal värmereglering	Egain
Basutbud TV	Comhem
Gruppanslutning Bredband	Telenor
El	Jämtkraft
Sophämtning	Ragn-Sells
Trappstäd	Ekeby städ

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 Brf Spelemannen, Brf Bergakungen och Brf Morgonglans. Brf Spelemannens andelstal är 29,19%.

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%.

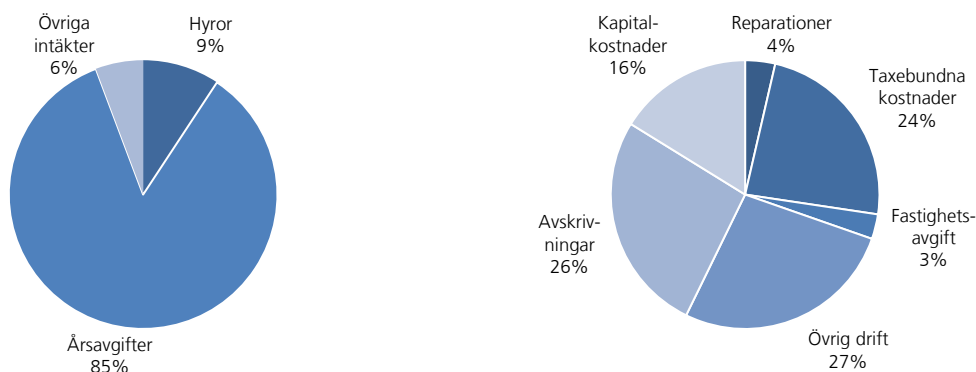
Föreningens ekonomi

30 mars 2020 var det dags att lägga om ett av föreningens lån (11,7 mkr). Offerter togs in och valet föll på Nordea som kunde erbjuda en 5-årsränta på 0,93% (tidigare 1,56%).

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 390 897	4 536 232
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 920 037	3 983 874
Finansiella intäkter	93	61
Ökning av kortfristiga skulder	137 836	0
	4 057 966	3 983 935
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 030 702	2 850 942
Finansiella kostnader	634 338	658 325
Ökning av materiella anläggningstillgångar	156 250	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 779	33 145
Minskning av långfristiga skulder	469 488	469 488
Minskning av kortfristiga skulder	0	117 371
	3 296 557	4 129 271
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 152 306	4 390 897
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	761 409	-145 336

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK genomfördes i januari med några anmärkningar som måste åtgärdas.

Energideklaration genomfördes under början av 2020.

Radonmätning genomfördes under december 2019-mars 2020 med godkänt resultat.

Under våren 2020 installerades 7 st laddstationer för elbilar i garaget. I skrivande stund är 2 av dessa uthyrda med avtal för nyttjande av laddstation. Styrelsen har ansökt om installationsstöd för laddstolparna hos naturvårdsverket. Förväntad ersättning är 50% av installationskostnaden.

Under 2019 och början av 2020 lade styrelsen mycket tid på att skaffa sig kunskap för att kunna fatta beslut om eventuell installation av solpaneler på taket. I mars 2020 beslutades att inte gå vidare med en installation då majoriteten av styrelsen ansåg det vara en osäker investering. Ordföranden Björn Wiberg reserverade sig mot beslutet.

Vid stämman avgick dåvarande ordförande. Vid det efterföljande konstituerande mötet utsågs Greger Söderqvist till ny ordförande för styrelsen.

Under hösten har styrelsen arbetat med att sätta sig in i alla frågor samt att hitta effektiva arbetssätt när vi på grund av pandemin enbart har haft digitala möten.

Under hösten har nytt elavtal tecknats med Jämtkraft.

Under hösten har det varit ovanligt många försäljningar/överlåtelse i föreningen vilket genererat i en hel del mäklarkontakter och annan administration för styrelsen.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	666	653	653	598
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 811	8 904	8 998	9 092
Elkostnad/m ² totalyta	29	56	53	52
Värmekostnad/m ² totalyta	75	78	80	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	29	25	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	118	121	147
Soliditet (%)	66	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	313	-467	163	33
Nettoomsättning (tkr)	3 919	3 983	3 976	3 722

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	971 855	150 150	-684 150	1 505 855
S:a bundet eget kapital	88 621 855	150 150	-684 150	89 155 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	174 314	-150 150	217 035	107 429
Årets resultat	313 307	313 307	467 116	-467 116
S:a fritt eget kapital	487 620	163 157	684 151	-359 686
S:a eget kapital	89 109 475	313 307	1	88 796 169

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	313 307
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	324 463
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 150
summa balanserat resultat	487 620

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	487 620
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 919 336	3 982 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	701	960
Summa rörelseintäkter		3 920 037	3 983 874
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 804 083	-2 642 562
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 827	-129 531
Personalkostnader	Not 6	-82 792	-78 850
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-941 784	-941 784
Summa rörelsekostnader		-2 972 486	-3 792 726
RÖRELSERESULTAT		947 551	191 148
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-634 338	-658 325
Summa finansiella poster		-634 245	-658 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		313 307	-467 116
ÅRETS RESULTAT		313 307	-467 116

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	128 709 086	129 650 870
Pågående byggnation	Not 9	156 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		128 865 336	129 650 870
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 865 336	129 650 870
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	1 418
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 223 558	4 473 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	11 920
Summa kortfristiga fordringar		5 223 678	4 486 807
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		31 919	1 602
Summa kassa och bank		31 919	1 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 255 597	4 488 409
SUMMA TILLGÅNGAR		134 120 933	134 139 279

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 650 000	87 650 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	971 855	1 505 855
Summa bundet eget kapital		88 621 855	89 155 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		174 314	107 429
Årets resultat		313 307	-467 116
Summa fritt eget kapital		487 620	-359 686
SUMMA EGET KAPITAL		89 109 475	88 796 169
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	43 627 402	32 637 221
Summa långfristiga skulder		43 627 402	32 637 221
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	469 488	11 929 157
Leverantörsskulder		204 457	114 205
Skatteskulder		207 583	195 088
Övriga skulder		754	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	501 774	466 639
Summa kortfristiga skulder		1 384 056	12 705 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 120 933	134 139 279

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. 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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 332 403	3 267 063
Hyror garage	307 740	309 180
Hyror förråd	55 400	55 000
Bredbandsintäkter	112 860	112 860
Elintäkter	58 406*	238 832
Elintäkter moms	52 680*	0
Elintäkter avräkning	-82	0
Öresutjämning	-71	-21
	3 919 336	3 982 914

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	701	960
	701	960

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 600	47 000
	Fastighetsskötsel beställning	6 526	0
	Städning entreprenad	82 212	80 594
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 250	0
	Hissbesiktning	3 844	3 731
	Myndighetstillsyn	9 375	6 111
	Garage/parkering	1 500	750
	Serviceavtal	27 497	35 188
	Förbrukningsmateriel	622	1 938
	Teleport/hissanläggning	1 485	0
		221 911	175 312
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	3 633	0
	Tvättstuga	6 322	2 263
	Lås	7 812	5 684
	VVS	669	3 410
	Värmeanläggning/undercentral	7 144	0
	Ventilation	0	1 881
	Hiss	60 479	109 995
	Tak	0	5 750
	Fasad	21 975	4 931
	Mark/gård/utemiljö	4 745	67 500
	Garage/parkering	0	4 195
	Vattenskada	16 212	0
		128 991	205 609
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	75 000
	Ventilation	0	72 900
	Hiss	0	536 250
		0	684 150
	Taxebundna kostnader		
	El	159 742*	312 958
	Värme	418 725	435 437
	Vatten	180 788	159 648
	Sophämtning/renhållning	81 903	74 574
		841 158	982 617
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 322	72 734
	Samfällighetsavgift	257 580	242 986
	Kabel-TV	59 988	58 713
	Bredband	112 860	118 132
		506 750	492 565
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 274	102 309
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 804 083	2 642 562

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	5 209	3 038
	Tele- och datakommunikation	5 061	4 936
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 800
	Föreningskostnader	12 769	16 994
	Studieverksamhet	0	4 375
	Förvaltningsarvode	89 220	76 126
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	2 667	1 978
	Konsultarvode	0	1 113
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	6 020
		143 827	129 531

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 000	60 000
	Sociala kostnader	19 792	18 850
		82 792	78 850

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	941 784	941 784
		941 784	941 784

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	137 300 000	137 300 000
	Utgående anskaffningsvärde	137 300 000	137 300 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 649 130	-6 707 346
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 784	-941 784
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 590 914	-7 649 130
	Planenligt restvärde vid årets slut	128 709 086	129 650 870
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 880 000	28 880 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	83 382 000	83 382 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
		126 382 000	126 382 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	124 000 000	124 000 000
	Lokaler	2 382 000	2 382 000
		126 382 000	126 382 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående nybyggnation	156 250	0
		156 250	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	93 596	84 174
	Momsavräkning	9 575	0
	Klientmedel hos SBC	4 494 884	3 763 792
	Placeringskonto hos SBC	625 503	625 503
		5 223 558	4 473 469
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel	0	11 920
		0	11 920

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 505 855	1 177 580
	Reservering enligt stadgar	150 150	150 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-684 150	178 125
	Vid årets slut	971 855	1 505 855

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,560 %	0	11 580 937	2020-03-30
	Handelsbanken	1,470 %	10 687 270	10 799 178	2024-03-30
	Handelsbanken	1,460 %	10 635 818	10 750 798	2023-03-30
	Handelsbanken	1,470 %	11 314 133	11 435 465	2022-03-30
	Nordea	0,930 %	11 459 669	0	2025-03-19
	Summa skulder till kreditinstitut		44 096 890	44 566 378	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-469 488	-11 929 157	
			43 627 402	32 637 221	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 749 450 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 035 000	50 035 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 920	0
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	18 852	18 852
	Ränta	88 133	91 884
	Avgifter och hyror	322 869	295 903
	Upplupna kostnader	0	0
		501 774	466 639

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det kvarstår ett par anmärkningar från OVK:n som genomfördes 2020, dessa beräknas vara åtgärdade under kvartal 1 2021.

Arbete i garaget kommer att utföras under kvartal 1. Det rör sig om hålkärl som skall installeras för att förhindra vatteninträngning i väggarna som annars kan resultera i kostsamma reparationer på längre sikt. Hålkärlen släpper ut eventuellt vatten som kommer utifrån genom väggen, men stoppar vatten inifrån garaget (tex smältvatten från bilar).

Balkonger placerade ut mot gatan har algtillväxt på fronterna. Detta kommer att tvättas bort och behandlas med medel som skall förhindra ny tillväxt. Arbetet kommer att genomföras under våren.

Översyn av vissa avtal pågår.

Styrelsens underskrifter

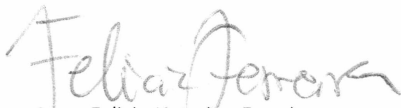
UPPSALA den 8 / 4 2021



Johan Greger Söderqvist
Ordförande



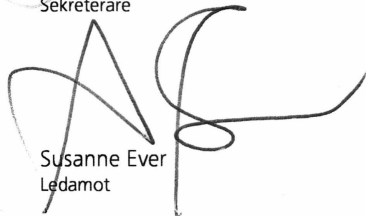
Jan Henrik Gustav Svensk
Vice ordförande



Anna Felicia Katarina Ferreira
Sekreterare

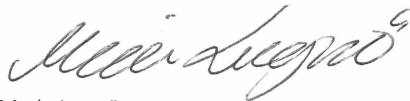


Tina Blomgren
Kassör



Susanne Ever
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021



Maria Lugnöö
Extern 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 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 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionssed 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.

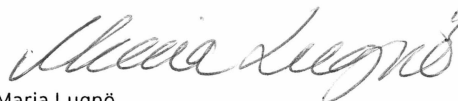
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Sundsvall den 11 maj 2021

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se