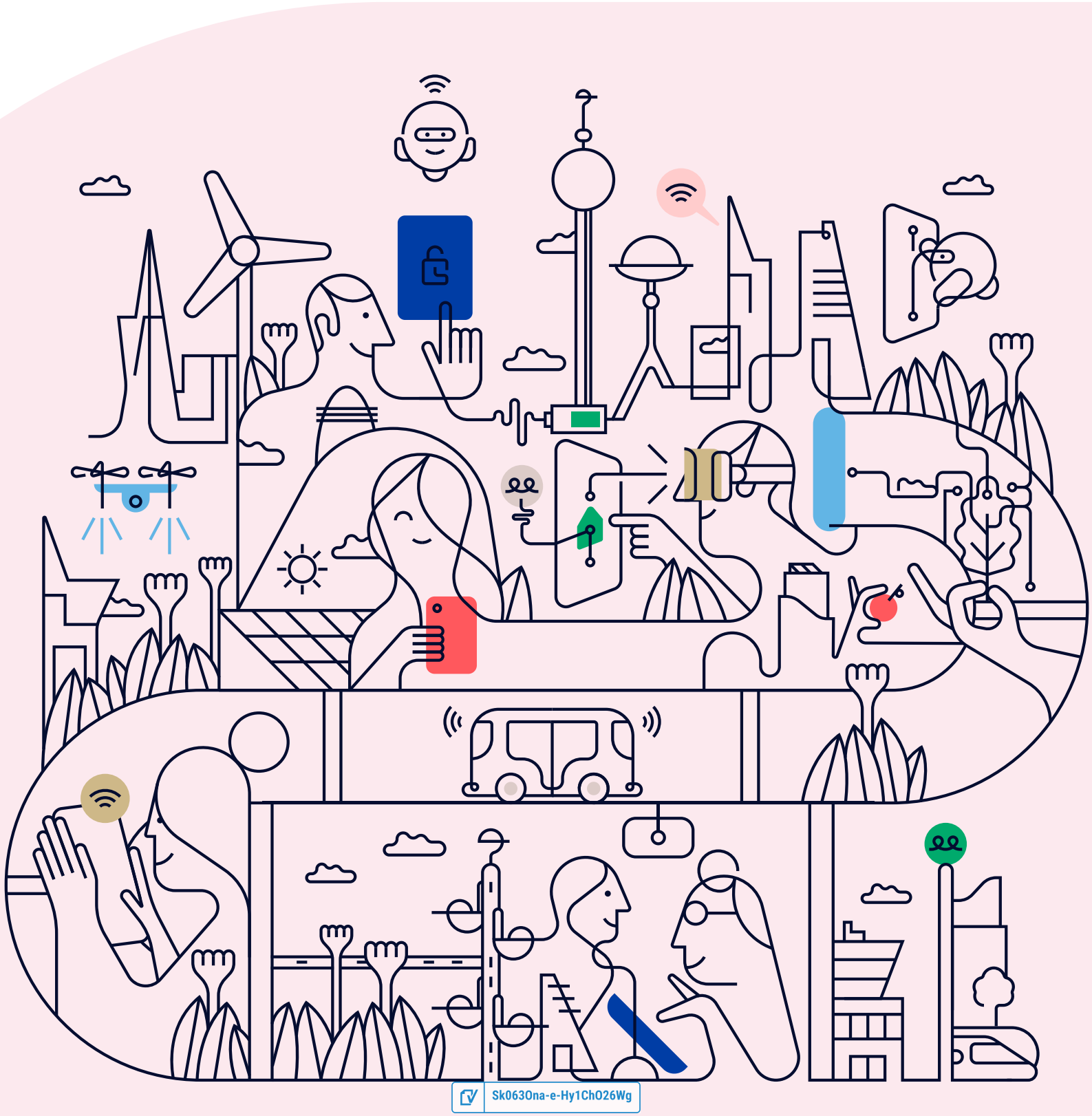
2025

Årsredovisning

Brf Spelemannen



Sk063Ona-e-Hy1ChO26Wg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Spelemannen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
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**

Sk063Ona-e-Hy1ChO26Wg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 23:9	2007	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 5 575 kvm.

Styrelsens sammansättning

Louise Grünberg Petersson	Ordförande
Emma Sofia Hinttu	Styrelseledamot
Tina Blomgren	Styrelseledamot
Jimmy Broström	Styrelseledamot
Susanne Ever	Styrelseledamot
Ausra Padskocimaite	Suppleant
Eva Bülow	Suppleant
Lucas Timm	Suppleant
Sven Blomgren	Suppleant

Valberedning

Agneta Blixt och Elina Hiort af Ornäs

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2014
- Förstärkning av glastak över entréer mot innergård
- Lagstadgad ventilationskontroll (OVK)
- Byte av mattor i hissar
- Sotning inkl byte av inluftfilter

2015
- Målning träpaneler
- Oljning Spaljéer balkongskärmar
- Oljning trädeck takterasser

2016
- Byte av bröstningspaneler entréer
- Byte till LED-belysning inkl nödljus gemensamma utrymmen
- Målning ståldörr återvinningsrum
- Montering av hörnplåt vid ståldörr återvinningsrum

2017
- Stamspolning
- Reparation av väggskärm på takterass.

2018
- Byte av postlådor till säkrare modell
- Montering av nyckeltuber i lägenhetsdörrar

2019
- Oljning trall takterasser
- Byte samtliga inluftfilter
- Rengöring av ventilationskanaler
- Målning väggar o tak slussar mot garage
- Renovering hiss 57K
- Målning entréplan trapphus

2020
- Lagstadgad ventilationskontroll (OVK)

Sk063Ona-e-Hy1ChO26Wg

2020
- Installation av 3 st dubbla och 1 enkel laddbox för elbil (7 garageplatser)

2021
- Montage av hålkärl i garageplan - Förhindra fukt i väggarna
- Tvätt av balkongplattor - Balkonger ut mot gatan

2022
- Digitalt system för tvättidsbokning
- Bostadsanpassning automatisk öppning av port mot innergården i K samt soprumsdörr.
- Byte av porttelefon och passersystem till portarna
- Byte av dammlister i fönster - Samtliga lägenheter

2023
- Installation av 4 st dubbla laddboxar för elbil (8 garageplatser)
- Bostadsanpassning automatisk öppning av portar i M

2024
- Byte av mattor i hissarna

2025
- Stamspolning
- Byte av paneler entréer i samband med bortmontering av gamla porttelefoner
- Uppdatering av kommunikation för styrsystem värme pga utfasning av 2G/3G
- Uppdatering av nödtelefoner hissar pga utfasning av 2G/3G
- Installation av 4 dubbla laddboxar för elbil (8 garageplatser)

Planerade underhåll

2026
- Åtgärd trägolv takterasser på 8:e våningen
- Renovering och målning av träfasader
- Rengöring av ventliationskanaler
- Byte av inluftfilter
- OVK
- Målning dörrar, väggar och golv i slussar mellan hiss och garage i källarplan

Avtal med leverantörer

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

Sk063Ona-e-Hy1ChO26Wg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har styrelsen tagit flera viktiga ekonomiska beslut för att säkerställa en stabil och hållbar framtid.

Avgiftshöjning

Från januari genomfördes en avgiftshöjning på 20%. Beslutet grundades på tre faktorer: ökade räntekostnader, högre driftkostnader och behovet av att stärka föreningens långsiktiga sparande. Syftet var att skapa en tryggare ekonomisk buffert i en tid av fortsatt osäkerhet på marknaden.

Förändringar i låneportföljen

I slutet av mars valde föreningen att flytta två av sina lån från Nordea till Swedbank. Lånen bands på 2 respektive 3 år, vilket ger större förutsägbarhet i räntekostnaderna framöver.

I december genomfördes dessutom en extra amortering på 3 miljoner kronor på ett av de lån som ligger kvar hos Nordea. Detta minskar föreningens framtida ränteutgifter och bidrar till en starkare balansräkning.

Övergång till redovisningsregelverket K3

Under juni beslutade Bokföringsnämnden att K3 blir obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar. Under hösten har vi, med stöd av SBC, arbetat med den omfattande övergången.

Den största effekten i bokslutet för 2025 är att avskrivningarna ökar kraftigt jämfört med tidigare år. Detta påverkar resultatet negativt – men det påverkar inte föreningens kassaflöde eftersom det inte handlar om några faktiska utbetalningar. Det är alltså en redovisningsteknisk förändring, inte en förändring av föreningens kassa.

Vattenskadan från 2024

Vattenskadan som inträffade 2024 är ännu inte slutreglerad av försäkringsbolaget. Föreningen ligger fortfarande ute med kostnader, då Länsförsäkringar och byggbolaget inte är överens om ansvarsfördelningen. Tyvärr har föreningen hamnat i kläm i väntan på beslut. Riksbyggen bistår oss i processen och arbetar aktivt för att driva ärendet framåt.

Förändringar i avtal

I april bytte föreningen elleverantör, från Jämtkraft till Skellefteå Kraft.

I september bytte föreningen städbolag från Cleanpartner till RenJämt.

Övriga uppgifter

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 cykelrensning och löpande arbete som garagestädningar, vård av växtligheten i våra planteringar samt upprustning av lekplatsen med byte/påfyllning av sand och grus.

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. Man har även förhandlat med ett nytt bolag för parkeringsövervakning och förstärkt skyltning för gällande trafikregler för Torgets förvaltningsområde. Kvarterstorget har också fått ett namn: Martin Edlunds Plats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 498 662	4 622 519	4 492 615	4 126 139
Resultat efter fin. poster	-234 985	-57 970	100 411	-602 625
Soliditet (%)	69	67	67	67
Yttre fond	980 799	830 649	705 499	1 009 823
Taxeringsvärde	172 868 000	173 668 000	173 668 000	173 668 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	998	826	812	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	83,3	85,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 742	8 425	8 524	8 629
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 950	7 563	7 652	8 629
Sparande / kvm totalyta, kr	293	160	212	120
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	70	80	92
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	111	86	87
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	47	34	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	217	228	200	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	2,73	2,06	1,49
Räntekänslighet (%)	7,75	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 264 757 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

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar till följd av övergången till K3, vilket inte påverkar likviditeten. Kassaflödet har belastats av extra amortering om cirka 3 mkr på ett av föreningens lån, vilket kommer att minska föreningens räntekostnader framåt. Styrelsen har höjt avgifterna under 2024 och 2025 för att stärka föreningens ekonomi och möta ökade kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	87 650 000	-	-	87 650 000
Fond, yttre underhåll	830 649	-	150 150	980 799
Balanserat resultat	238 917	-57 970	-150 150	30 798
Årets resultat	-57 970	57 970	-234 985	-234 985
Eget kapital	**88 661 597**	**0**	**-234 985**	**88 426 611**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	180 948
Årets resultat	-234 985
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 150
Totalt	**-204 188**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-204 188**

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

Sk063Ona-e-Hy1ChO26Wg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 498 663	4 622 519
Övriga rörelseintäkter	3	18 713	993 915
Summa rörelseintäkter		**5 517 376**	**5 616 434**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 403 927	-3 102 905
Övriga externa kostnader	8	-178 579	-330 549
Personalkostnader	9	-157 404	-154 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 871 068	-947 424
Summa rörelsekostnader		**-4 610 978**	**-4 535 424**
RÖRELSERESULTAT		**906 398**	**1 081 009**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 710	20 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 150 093	-1 159 434
Summa finansiella poster		**-1 141 383**	**-1 138 979**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-234 985**	**-57 969**
ÅRETS RESULTAT		**-234 985**	**-57 969**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	123 145 120	124 981 888
Maskiner och inventarier	12, 13	349 863	250 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**123 494 983**	**125 231 888**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**123 494 983**	**125 231 888**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 789	8 082
Övriga fordringar	14	4 211 601	6 467 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	646 897	512 456
Summa kortfristiga fordringar		**4 884 288**	**6 988 081**
Kassa och bank			
Kassa och bank		33 171	33 075
Summa kassa och bank		**33 171**	**33 075**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 917 459**	**7 021 156**
SUMMA TILLGÅNGAR		**128 412 441**	**132 253 044**

Sk063Ona-e-Hy1ChO26Wg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 650 000	87 650 000
Fond för yttre underhåll		980 799	830 649
Summa bundet eget kapital		**88 630 799**	**88 480 649**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		30 798	238 917
Årets resultat		-234 985	-57 970
Summa ansamlad förlust		**-204 188**	**180 948**
SUMMA EGET KAPITAL		**88 426 611**	**88 661 597**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 941 960	10 712 468
Summa långfristiga skulder		**19 941 960**	**10 712 468**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 805 797	31 453 307
Leverantörsskulder		128 221	436 389
Skatteskulder		250 528	240 833
Övriga kortfristiga skulder		72 985	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	786 339	748 451
Summa kortfristiga skulder		**20 043 870**	**32 878 980**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**128 412 441**	**132 253 044**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**906 398**	**1 081 009**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 871 068	947 424
	2 777 466	**2 028 433**
Erhållen ränta	8 710	20 455
Erlagd ränta	-995 067	-1 169 595
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 791 109**	**879 294**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-244 736	-544 752
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-342 626	444 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 203 747**	**779 319**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-134 163	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-134 163**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	20 358 755	0
Amortering av lån	-23 776 773	-496 222
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-3 418 018**	**-496 222**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-2 348 433**	**283 097**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**6 344 438**	**6 061 341**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 996 005**	**6 344 438**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spelemannen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Laddstolpar	6,67 %
Stomme och grund	0,87 %
Yttertak	3,28 %
Fasader	4,03 %
Balkonger	2,11 %
Fönster	2,77 %
Stamledningar VA	3,28 %
Stamledningar Värme	2,77 %
Styr & övervakning	7,38 %
Ventilation	7,38 %
El	2,77 %
Hissar	4,03 %
Installationer	10,00 %

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.

Sk063Ona-e-Hy1ChO26Wg

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 618 877	3 848 976
Hyresintäkter garage	421 981	393 676
Hyresintäkter förråd	67 254	67 394
Bredband	112 860	112 695
El, moms	264 757	165 386
Elintäkter laddstolpe moms	4 029	0
Påminnelseavgift	180	240
Pantsättningsavgift	4 689	13 179
Överlåtelseavgift	1 433	19 822
Administrativ avgift	2 597	1 127
Öres- och kronutjämning	6	24
Summa	**5 498 663**	**4 622 519**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	18 713	109 075
Försäkringsersättning	0	884 840
Summa	**18 713**	**993 915**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	123 804	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 569	932
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 533
Städning enligt avtal	108 746	89 260
Besiktningar	11 326	5 635
Hissbesiktning	4 688	4 500
Gårdkostnader	0	4 328
Gemensamma utrymmen	0	1 931
Serviceavtal	44 611	10 006
Förbrukningsmaterial	0	47
Summa	**294 744**	**118 172**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 100	30 625
Installationer	13 751	0
Tvättstuga	4 851	7 922
Dörrar och lås/porttele	27 163	17 937
VVS	44 488	19 124
Ventilation	0	2 169
Elinstallationer	12 509	6 485
Hissar	69 423	40 992
Tak	12 986	0
Balkonger/altaner	0	8 805
Mark/gård/utemiljö	0	6 850
Vattenskada	0	724 177
Summa	**194 270**	**865 086**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	371 105	387 710
Utbetalning elstöd	0	93 035
Uppvärmning	565 654	619 287
Vatten	274 109	262 769
Sophämtning/renhållning	81 922	115 403
Summa	**1 292 790**	**1 478 203**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	-14 940	89 607
Kabel-TV	72 632	54 207
Bredband	163 053	103 635
Samfällighetsavgifter	274 430	270 415
Fastighetsskatt	126 948	119 590
Korr. fastighetsskatt	0	3 990
Summa	**622 123**	**641 444**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	6 562
Tele- och datakommunikation	32 736	40 869
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	16 125
Styrelseomkostnader	0	860
Föreningskostnader	488	688
Förvaltningsarvode enl avtal	95 242	171 342
Överlåtelsekostnad	2 058	26 078
Pantsättningskostnad	6 174	20 640
Administration	7 964	5 896
Konsultkostnader	6 869	40 801
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	6 310	0
Summa	**178 579**	**330 549**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 600	117 598
Arbetsgivaravgifter	36 804	36 949
Summa	**157 404**	**154 547**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 149 674	1 159 430
Dröjsmålsränta	2	175
Kostnadsränta skatter och avgifter	417	0
Övriga finansiella kostnader	0	-171
Summa	**1 150 093**	**1 159 434**

Sk063Ona-e-Hy1ChO26Wg

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 362 495	137 362 495
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**137 362 495**	**137 362 495**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 380 607	-11 433 183
Årets avskrivning	-1 836 768	-947 424
Utgående ackumulerad avskrivning	**-14 217 375**	**-12 380 607**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**123 145 120**	**124 981 888**
I utgående restvärde ingår mark med	*28 880 000*	*28 880 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 868 000	113 668 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	60 000 000
Summa	**172 868 000**	**173 668 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	250 000	250 000
Årets inköp	134 163	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**384 163**	**250 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-34 300	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-34 300**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**349 863**	**250 000**

NOT 13, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	250 000	250 000
Summa pågående arbeten	**0**	**250 000**

Sk063Ona-e-Hy1ChO26Wg

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	197 972	108 167
Momsavräkning	50 796	48 013
Transaktionskonto	2 904 442	5 241 063
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**4 211 601**	**6 467 543**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 915	19 888
Förutbet fast skötsel	32 327	30 951
Förutbet försäkr premier	106 838	0
Förutbet kabel-TV	18 466	18 158
Förutbet bredband	34 520	34 209
Upplupna intäkter	438 831	409 250
Summa	**646 897**	**512 456**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-03-19	2,26 %	7 853 329	10 974 597
Nordea	2026-03-30	2,31 %	10 712 468	10 832 468
Nordea				10 147 118
Nordea	2025-03-28	3,59 %		10 211 592
Swedbank	2027-03-25	2,96 %	10 058 368	
Swedbank	2028-03-24	3,05 %	10 123 592	
Summa			**38 747 757**	**42 165 775**
Varav kortfristig del			18 805 797	31 453 307

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 347 757 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	584	236
Uppl kostn el	42 151	50 123
Uppl kostnad Värme	71 714	74 855
Uppl kostn räntor	173 839	18 813
Uppl kostn vatten	23 047	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 875	0
Uppl kostn bredband	23 340	0
Uppl kostnad arvoden	0	114 598
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	36 007
Förutbet hyror/avgifter	445 789	453 819
Summa	**786 339**	**748 451**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 035 000	50 035 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2026 höjdes avgifterna med 2,5%. Samtidigt höjdes även förråd, garageplatser och laddboxar med 2,5%.

Sk063Ona-e-Hy1ChO26Wg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Uppsala

Emma Sofia Hinttu
Styrelseledamot

Jimmy Broström
Styrelseledamot

Louise Grünberg Petersson
Ordförande

Susanne Ever
Styrelseledamot

Tina Blomgren
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Sk063Ona-e-Hy1ChO26Wg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 08:55

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.04.2026 08:05

DOCUMENT ID:
Hy1ChO26Wg

ENVELOPE ID:
Sk063Ona-e-Hy1ChO26Wg

DOCUMENT NAME:
Brf Spelemannen, 769609-3892 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
db7b29b2c5f6825d15cb21831367e2fae7b7943ba6c60afa271fc21170b9855f6db1e36db3eb84c65de5d3d5c5f5d18a2d990dbe990be662e592a4ea3ea927ac

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. Tina Blomgren	**Signed**	**27.04.2026 08:16**	**eID**	**Swedish BankID**
spelemannen.uppsala@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 08:15	Low	IP: 92.34.249.95
2. Susanne Ever	**Signed**	**27.04.2026 08:20**	**eID**	**Swedish BankID**
susanne.ever.02@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 08:19	Low	IP: 94.191.152.6
3. EMMA SOFIA HINTTU	**Signed**	**27.04.2026 19:39**	**eID**	**Swedish BankID**
emma.hinttu@hotmail.com	Authenticated	27.04.2026 19:29	Low	IP: 92.35.0.70
4. Jimmy Broström	**Signed**	**28.04.2026 07:48**	**eID**	**Swedish BankID**
jimbros8@icloud.com	Authenticated	28.04.2026 07:48	Low	IP: 212.181.2.90
5. LOUISE GRÜNBERG	**Signed**	**28.04.2026 08:37**	**eID**	**Swedish BankID**
louise.grunberg@yahoo.se	Authenticated	28.04.2026 08:36	Low	IP: 90.130.60.82
6. KARL NIKLAS NYBERG	**Signed**	**28.04.2026 08:55**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	28.04.2026 08:50	Low	IP: 213.115.250.207

* 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 Spelemannen, org nr 769609-3892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spelemannen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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.

ryeRp3_2Tbg-S1J0hd3pbx

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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 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 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, 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified RYERP3_2TBG-S1J0HD3PBX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 08:55

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.04.2026 08:05

DOCUMENT ID:
S1J0hd3pbx

ENVELOPE ID:
ryeRp3_2Tbg-S1J0hd3pbx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

SHA-512:
b6a454bd970fd2ecf8819bb69ede7bdea92897e363ca6a
eb7354dee195ef0f729a7806845aa66b7ebe33944920d5
c01000141bd40031b4e477f2853e4901fcdd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	28.04.2026 08:55	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	28.04.2026 08:50	Low	IP: 213.115.250.207

* 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