

# Årsredovisning

## Brf Sysslomansgatan 7

Org.nr 769622-2418

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

## Förvaltningsberättelse 2020

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7 registrerades 2011.06.20.

Föreningen är ett privatbostadsföretag - en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen ingår i det frivilliga moms-systemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av el.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fjärdingen 10:6 med gatuadressen Sysslomansgatan 7 i Uppsala Kommun. Fastigheten är uppförd 1964, men har värdeår 2011. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fyra våningar.

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

|                               |       |                      |
|-------------------------------|-------|----------------------|
| 1 rum med kokskåp/kök         | 51 st | 1 431 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea uppgår till |       | 1 431 m <sup>2</sup> |
| Total lokalaria uppgår till   |       | 751 m <sup>2</sup>   |
| Total tomtarea uppgår till    |       | 745 m <sup>2</sup>   |

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. Föreningen har inte tecknat något kollektivt bostadsrättstillägg.

### Genomfört underhåll

|                                             |      |
|---------------------------------------------|------|
| Byggnation av 51 st lägenheter              | 2011 |
| Uppgradering av befintligt brandlarm        | 2013 |
| Ny fotocellsridå har installerats i hissen. | 2015 |
| Installation av individuell elmätning       | 2018 |

### Styrelse för tiden 1 jan. - 14 sept.

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Pontus Berganäs         | Ordförande |
| Torsten Ek              | Ledamot    |
| Sandra Kjellberg        | Ledamot    |
| Fredrik Roglar          | Ledamot    |
| Mats Runesson           | Ledamot    |
| Mikaela Würtz           | Ledamot    |
| Maria Eugenia Cisternas | Suppleant  |

### Styrelse för tiden 14 sept. - 31 dec.

|                  |            |
|------------------|------------|
| Pontus Berganäs  | Ordförande |
| Sandra Kjellberg | Ledamot    |
| Hans Hovmöller   | Ledamot    |
| Frida Forssell   | Ledamot    |
| Elsa Antonsson   | Ledamot    |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pontus Berganäs  
Sandra Kjellberg

### Revisor

BOREV Revision AB                      Extern revisor

### Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020.09.14.  
Föreningen valde att senareläggare årsstämman pga av pandemin.  
Styrelsen har under 2020 haft 10 st protokollförda sammanträden.

### Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2020.

### Avtal

Föreningen har följande avtal för fastigheten:

- Fastighetsskötsel och trappstäd: Sweax AB
- Hisservice: Uppsala Lyftservice AB
- Hissbesiktning: Kiwa Inspecta
- Elnät: Vattenfall Eldistribution AB
- Elhandel: Bodens Energi
- Fjärrvärme: Vattenfall AB
- Bredband och TV: Telenor
- Brännbara och komposterbara sopor: Uppsala Vatten
- Återvinning övrigt: SUEZ Recycling AB
- Service brandlarmsanläggning: Siemens AB
- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Mediator AB
- Mätinsamling individuell el: Infometric AB
- Service kylanläggning i Uppsala Bokhandel: Edekyl & Värme AB
- Service ventilationsanläggning: BT Ventilation
- Entrémattor, under vintern: AB Företagsmattor

### Överlåtelser

Under året har 8 st (8 st föregående år) lägenheter överlåtits.  
Föreningen hade 90 medlemmar vid årets början och 93 st vid årets slut.  
Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.  
Föreningen har också fastställt en policy som tillåter juridisk person som ägare under förutsättning att aktieägare eller aktieägares barn ska bo i lägenheten samt att föreningen inte riskerar att betraktas som ett oäkta bostadsföretag.

### Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 53.842 kr (reparationskostnader).

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Varje lägenhet/hyresgäst debiteras för sin faktiska förbrukning av kall- och varmvatten i efterskott 1 ggr/kvartal.

## Hyresintäkter

Hyresintäkter svarar för 43% av föreningens totala intäkter.

## Ekonomi, jämförelsetal

|                                         | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                     | 2 665       | 2 645       | 2 448       | 2 328       |
| Resultat efter fin.poster tkr           | -11         | 50          | -121        | -26         |
| Balansomslutning tkr                    | 99 560      | 100 238     | 100 462     | 100 833     |
| Soliditet*                              | 71%         | 70%         | 71%         | 71%         |
| Bankskuld kr/kvm boyta                  | 19 584      | 19 864      | 20 143      | 20 370      |
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 841         | 841         | 841         | 801         |
| Räntekänslighet**                       | 23,3%       | 23,6%       | 23,9%       |             |

\*Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

\*\* Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

## Verksamheten under 2020

Under 2020 har arbetet med den egna anslutningen fortsatt efter att ha blivit försenat p.g.a. Uppsala VA:s egna renoveringar. Anslutningspunkten har flyttats närmare fastigheten av Uppsala VA och under våren 2021 förväntas den egna anslutningen vara på plats.

Vidare har dem tidigare ägarna till Palermo överlåtit hyreskontraktet, efter godkännande av styrelsen, till en ny ägare som driver restaurangen i samma anda. Hyreskontraktet är i stora delar detsamma som omförhandlades under 2020, men med några få tillkomna villkor till fördel för föreningen. Hyresavtalet med Uppsala Bokhandel har omförhandlats och signerats. Avtalet löper under kommande tre år. Förhandlingen har resulterat i större hyresintäkter om ca 12 % för föreningen.

Härutöver har löpande underhåll skett och även andra uppgraderingar såsom bl.a. att dörren till soprummet har utrustats med ett lås, nya större kärl för plast och kartong samt tydligare skyltar för källsortering. Energideklarationen har även utförts och utan anmärkning.

## Verksamheten under kommande år

Under hösten 2020 har restaurang Palermos toaletter drabbats av en vattenskada. IF är kontaktade och kommer att täcka hela renoveringen utan åldersavdrag. Toaletterna har rivits och avfuktas nu under februari 2021, där återuppbyggnaden kommer att ske i slutet på februari–början på mars.

Föreningen har beställt en OVK-besiktning som kommer att utföras under februari 2021.

Härtill kommer en radonmätning att göras under hösten.

Under 2022 kommer föreningens kommunala fastighetsavgift att höjas och föreningen kommer framgent betala 100 % av avgiften, efter att tidigare enbart betalat 50 %. För att täcka en del av denna kostnad har föreningen i samråd med Mediator beslutat om en avgiftshöjning om 2%, vilken träder i kraft under april 2021.

## Covid -19

Pandemin har inte gått obemärkt och dessvärre påverkat oss alla i vardagen. Styrelsen har följt utvecklingen och löpande utvärderat eventuella effekter för föreningens verksamhet. Lyckligtvis har föreningen under 2020 inte drabbats av några problem varken vad gäller utbrott hos medlemmar eller negativa ekonomiska effekter. Ingen av hyresgästerna (Restaurang Palermo och Uppsala Bokhandeln) har varit i behov av någon hyresreducering utan har betalat full hyra i vanlig ordning.

Under 2021 har styrelsen dock beslutat om en hyresreducering om 50 % för Restaurang Palermo under januari-mars 2021. Detta på begäran samt mot bakgrund av de ytterligare restriktioner som drabbat restaurangverksamheten som infördes den 25 december 2020, däribland nedstängning vid 20.00 och grupper om max fyra personer. En del av denna hyresreducering förväntas dock täckas av Länsstyrelsen genom hyresstöd som Regeringen föreslagit för perioden januari-mars 2021. Framöver har dock inga hyresreduceringar beslutats om. Uppsala Bokhandel har varken under 2020 eller 2021 varit i behov av någon hyresreducering vilket är positivt.

I övrigt bedömer styrelsen att pandemin inte kommer att påverka föreningens verksamhet eller ekonomi negativt i större utsträckning men följer fortsatt utvecklingen. En positiv påverkan av pandemin är de fortsatt låga räntorna som föreningen har på sina lån.

## Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat -11.372 kr.

Likviditetsbehovet för 2020 års driftskostnader, räntekostnader, gjord amortering tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av 2020 års debiterade avgifter och hyror.

## Förändring av eget kapital

|                                  | Insatser och<br>upplåtelseavg. | Yttre<br>rep.fonden | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång          | 72 825 000                     | 442 000             | -2 288 277             | 50 297            |
| Disposition av 2019 års resultat |                                | 286 000             | -235 703               | -50 297           |
| Årets resultat                   |                                |                     |                        | <u>-11 372</u>    |
| BELOPP ÅRETS UTGÅNG              | <u>72 825 000</u>              | <u>728 000</u>      | <u>-2 523 980</u>      | <u>-11 372</u>    |

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -2 523 980     |
| Årets resultat      | <u>-11 372</u> |
|                     | -2 535 352     |

Styrelsen föreslår att:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Till yttre reparationsfonden avsättes | 286 000           |
| Till balanserat resultat överföres    | <u>-2 821 352</u> |
|                                       | -2 535 352        |

## RESULTATRÄKNING

### INTÄKTER

| <u>Nettoomsättning</u>        | <u>2020</u> | <u>Not</u>       | <u>2019</u> |                  |
|-------------------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|
| Årsavgifter                   | 1 204 080   |                  | 1 204 080   |                  |
| Hysesintäkter                 | 1 175 997   |                  | 1 120 770   |                  |
| Bredband                      | 159 120     | 2 539 197        | 159 120     | 2 483 970        |
| <u>Övriga rörelseintäkter</u> |             |                  |             |                  |
| Övriga intäkter               | 152 108     | 152 108 1        | 220 396     | 220 396          |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>         |             | <u>2 691 305</u> |             | <u>2 704 366</u> |

### RÖRELSENS KOSTNADER

#### Kostnader för fastighetsförvaltning

|                                  |            |              |            |            |
|----------------------------------|------------|--------------|------------|------------|
| Driftskostnader                  | -1 251 645 | 2            | -1 222 462 |            |
| Administrationskostnader         | -68 892    |              | -66 884    |            |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | -133 552   | -1 454 089 3 | -132 230   | -1 421 576 |

#### Reparation och underhållskostnader

|              |         |         |         |         |
|--------------|---------|---------|---------|---------|
| Reparationer | -53 842 |         | -20 866 |         |
| Underhåll    | 0       | -53 842 | -9 443  | -30 309 |

|                          |         |           |         |         |
|--------------------------|---------|-----------|---------|---------|
| <b>Personalkostnader</b> | -58 681 | -58 681 4 | -61 500 | -61 500 |
|--------------------------|---------|-----------|---------|---------|

#### Avskrivningar, materiella tillgångar

|                    |  |            |  |          |
|--------------------|--|------------|--|----------|
| Fastigheten        |  | -807 117 5 |  | -807 117 |
| Gemensam elmätning |  | -26 809    |  | -26 809  |

|                        |  |         |  |         |
|------------------------|--|---------|--|---------|
| <b>RÖRELSERESULTAT</b> |  | 290 767 |  | 357 055 |
|------------------------|--|---------|--|---------|

#### Resultat från finansiella poster

|                |          |          |          |          |
|----------------|----------|----------|----------|----------|
| Räntekostnader | -302 139 | -302 139 | -306 758 | -306 758 |
|----------------|----------|----------|----------|----------|

|                                          |  |         |  |        |
|------------------------------------------|--|---------|--|--------|
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b> |  | -11 372 |  | 50 297 |
|------------------------------------------|--|---------|--|--------|

|                       |  |                |  |               |
|-----------------------|--|----------------|--|---------------|
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> |  | <u>-11 372</u> |  | <u>50 297</u> |
|-----------------------|--|----------------|--|---------------|

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

|                                                | <u>2020</u> | <u>Not</u>        | <u>2019</u>        |
|------------------------------------------------|-------------|-------------------|--------------------|
| <b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b> |             |                   |                    |
| Fastigheten                                    | 73 443 137  | 5                 | 74 250 254         |
| Mark                                           | 23 442 000  |                   | 23 442 000         |
| Inventarier                                    | 149 686     | 6                 | 230 112            |
| Pågående arbete                                | 95 455      | 97 130 278        | 0                  |
|                                                |             |                   | 97 922 366         |
| <b><u>Omsättningstillgångar</u></b>            |             |                   |                    |
| <b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>          |             |                   |                    |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | 23 475      | 7                 | 3 572              |
| Förutb.kostnader/uppl.intäkter                 | 96 596      | 120 071 8         | 121 841            |
|                                                |             |                   | 125 413            |
| <b>Kassa och bank</b>                          |             | <u>2 309 163</u>  | <u>2 190 622</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |             | <u>99 559 512</u> | <u>100 238 401</u> |

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                       |            |                   |                    |
|---------------------------------------|------------|-------------------|--------------------|
| <b><u>Bundet eget kapital</u></b>     |            |                   |                    |
| Insatskapital                         | 72 635 000 |                   | 72 635 000         |
| Upplåtelseavgifter                    | 190 000    |                   | 190 000            |
| Yttre reparationsfond                 | 728 000    | 73 553 000        | 442 000            |
|                                       |            |                   | 73 267 000         |
| <b><u>Fritt eget kapital</u></b>      |            |                   |                    |
| Balanserat resultat                   | -2 523 980 |                   | -2 288 277         |
| Årets resultat                        | -11 372    | -2 535 352        | 50 297             |
|                                       |            |                   | -2 237 980         |
| <b><u>Långfristiga skulder</u></b>    |            |                   |                    |
| Skulder till kreditinstitut           |            | 14 225 000 9,10   | 28 025 000         |
| <b><u>Kortfristiga skulder</u></b>    |            |                   |                    |
| Kortfristig skuld till kreditinst.    | 13 800 000 |                   | 400 000            |
| Leverantörsskulder                    | 117 302    |                   | 149 466            |
| Egna skatteskulder                    | 0          |                   | 11 702             |
| Övriga kortfristiga skulder           | 55 697     |                   | 51 305             |
| Förskottsinbetalda hyror/avg          | 205 633    |                   | 320 774            |
| Uppl.kostnader/förutb.intäkter        | 138 232    | 11                | 251 134            |
|                                       |            | 14 316 864        | 1 184 381          |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b> |            | <u>99 559 512</u> | <u>100 238 401</u> |
| <b><u>Ställda panter</u></b>          |            |                   |                    |
| Fastighetsinteckningar                |            | 30 000 000        | 30 000 000         |
| <b><u>Ansvarsförbindelser</u></b>     |            | Inga              | Inga               |

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Fr.o.m 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens avskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, elcentral, elkablar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år.

Tak, fasad, balkong 40 år.

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Inventarier 10 år.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden om inget annat anges.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

### **NOT NR 1**

#### **Övriga rörelseintäkter**

|                                | <b><u>2020</u></b> | <b><u>2019</u></b> |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Avgifter andrahandsupplåtelser | 25 747             | 59 104             |
| Elavgifter                     | 125 401            | 160 992            |
| Övriga intäkter                | <u>960</u>         | <u>300</u>         |
| SUMMA                          | <u>152 108</u>     | <u>220 396</u>     |

### **NOT NR 2**

#### **Driftskostnader**

|                                   | <b><u>2020</u></b> | <b><u>2019</u></b> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsskötsel, entr inkl städ | 112 484            | 110 301            |
| Fastighetsskötsel extra           | 19 045             | 12 604             |
| Besiktningar                      | 0                  | 9 384              |
| Hissar                            | 15 098             | 30 933             |
| Larm                              | 12 494             | 12 272             |
| Serviceavtal                      | <u>36 501</u>      | <u>38 137</u>      |
| transport                         | 195 622            | 213 631            |

|                            |                  |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                            | <b>transport</b> | <u>195 622</u>   | <u>213 631</u>   |
| El                         |                  | 211 187          | 222 260          |
| Värme                      |                  | 241 333          | 264 633          |
| Vatten                     |                  | 179 350          | 131 129          |
| Sophämtning                |                  | 143 819          | 152 909          |
| Försäkring                 |                  | 32 482           | 30 827           |
| Kabel TV                   |                  | 159 719          | 159 720          |
| Revisionsarvode            |                  | 11 644           | 10 574           |
| Förbrukningsinventarier    |                  | 0                | 0                |
| Telefonkostnader           |                  | 3 649            | 3 227            |
| Övriga fastighetskostnader |                  | 47 034           | 33 552           |
| Advokatkostnader           |                  | <u>25 806</u>    | <u>0</u>         |
| SUMMA                      |                  | <u>1 251 645</u> | <u>1 222 462</u> |

**NOT NR 3**

**Fastighetsavgift/skatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 2011. Fr.o.m. 2017 t.o.m. 2021 betalas 50% av den kommunala fastighetsavgiften. För 2020 var avgiften 714 kr/ lgh.

Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler, 1% av gällande taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

|                                       |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
|                                       | <u>2020</u>   | <u>2019</u>   |
| Arvoden till styrelse                 | <u>46 500</u> | <u>46 500</u> |
| SUMMA                                 | <u>46 500</u> | <u>46 500</u> |
| Sociala avgifter                      | <u>12 181</u> | <u>15 000</u> |
| SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter | <u>58 681</u> | <u>61 500</u> |

**NOT NR 5**

**Flårdingen 10:6**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <u>2020</u>       | <u>2019</u>       |
| <b>Taxeringsvärde:</b> | 52 314 000        | 52 314 000        |
| Byggnadsvärde          | 35 000 000        | 35 000 000        |
| Markvärde              | <u>17 314 000</u> | <u>17 314 000</u> |
| SUMMA TAXERINGSVÄRDE   | <u>52 314 000</u> | <u>52 314 000</u> |

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 42 600 000 | 42 600 000 |
| Lokaler  | 9 714 000  | 9 714 000  |

**Bokfört värde:**

|                                     | <u>2020</u>       | <u>2019</u>       |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                           | 79 193 000        | 79 193 000        |
| Markvärde                           | 23 442 000        | 23 442 000        |
| Anskaffningsvärde                   | 102 635 000       | 102 635 000       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 942 746        | -4 135 629        |
| Årets avskrivningar                 | <u>-807 117</u>   | <u>-807 117</u>   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 749 863        | -4 942 746        |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>96 885 137</u> | <u>97 692 254</u> |
| SUMMA BOKFÖRT VÄRDE                 | <u>96 885 137</u> | <u>97 692 254</u> |

**NOT NR 6**

|                                     | <u>Inventarier</u> |                |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                     | <u>2020</u>        | <u>2019</u>    |
| Installation av gemensam elmätning  |                    |                |
| Anskaffningsvärde                   | 268 091            | 268 091        |
| Justerat anskaffningsvärde          | -53 617            | 0              |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | 37 979             | 11 170         |
| Årets avskrivningar                 | <u>26 809</u>      | <u>26 809</u>  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>64 788</u>      | <u>37 979</u>  |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>149 686</u>     | <u>230 112</u> |
| SUMMA BOKFÖRT VÄRDE INVENTARIER     | <u>149 686</u>     | <u>230 112</u> |

**NOT NR 7**

|                   | <u>Övriga fordringar</u> |              |
|-------------------|--------------------------|--------------|
|                   | <u>2020</u>              | <u>2019</u>  |
| Avgiftsfordringar | 2 236                    | 2 434        |
| Skattekonto       | 566                      | 1 138        |
| Skattefordran     | 20 673                   | 0            |
| SUMMA             | <u>23 475</u>            | <u>3 572</u> |

**NOT NR 8**

|                     | <u>Förutbet.kostn./uppl.intäkter</u> |                |
|---------------------|--------------------------------------|----------------|
|                     | <u>2020</u>                          | <u>2019</u>    |
| If försäkring       | 13 857                               | 13 082         |
| Edekyl & Värme      | 968                                  | 0              |
| Telenor             | 38 824                               | 38 824         |
| Telenor             | 1 106                                | 1 106          |
| Uppsala Lyftservice | 0                                    | 2 011          |
| Sweax               | 9 374                                | 9 192          |
| Beräknad elintäkt   | <u>32 467</u>                        | <u>57 626</u>  |
| SUMMA               | <u>96 596</u>                        | <u>121 841</u> |

**NOT NR 9**

|                                                             | <u>Villkorsändr</u> | <u>Räntejust.</u> | <u>Skulder kreditinstitut</u> |              |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|--------------|
|                                                             |                     |                   | <u>Ränta</u>                  | <u>Skuld</u> |
| Nordea                                                      | 2021.11.02          | 2021.02.02        | 0,620%                        | 6 862 500    |
| Nordea                                                      | 2021.11.11          | 2021.02.11        | 0,620%                        | 6 737 500    |
| Nordea                                                      | 2022.09.05          | 2021.03.03        | 0,590%                        | 7 500 000    |
| Nordea                                                      | 2022.11.16          | 2022.11.16        | 1,700%                        | 6 925 000    |
| SUMMA FASTIGHETSLÅN                                         |                     |                   |                               | 28 025 000   |
| Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår        |                     |                   |                               | 13 600 000   |
| Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering |                     |                   |                               | 200 000      |
| SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER                              |                     |                   |                               | 13 800 000   |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER                              |                     |                   |                               | 14 225 000   |
| Beräknad låneskuld 2025.12.31                               |                     |                   |                               | 26 025 000   |

**NOT NR 10**

|                        | <u>Ställda säkerheter</u> |             |
|------------------------|---------------------------|-------------|
|                        | <u>2020</u>               | <u>2019</u> |
| Fastighetsinteckningar | 30 000 000                | 30 000 000  |

**NOT NR 11**

|                                   | <u>Uppl. kostn./förutb.intäkter</u> |             |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------|
|                                   | <u>2020</u>                         | <u>2019</u> |
| Uppl räntekostnad                 | 35 316                              | 56 249      |
| Uppl vattenkostnad                | 12 500                              | 100 000     |
| Beräknad revisionskostnad         | 12 200                              | 11 700      |
| Uppl kostn teknisk support        | 16 716                              | 0           |
| Ber arvoden inkl sociala avgifter | 61 500                              | 83 185      |
| SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER          | 138 232                             | 251 134     |

**NOT NR 12**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på föreningens resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma om och i så fall hur stor. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Uppsala 2021 - 03 - 14



Pontus Berganäs  
Ordförande



Sandra Kjellberg  
Styrelseledamot



Hans Hovmöller  
Styrelseledamot



Frida Forssell  
Styrelseledamot



Elsa Antonsson  
Styrelseledamot

#### REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2021



Tomas Ericson, *autoriserad revisor*  
BOREV Revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7, org.nr 769622-2418

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad stadgarna anger, men enligt min bedömning har det inte lett till någon skada för föreningen.

Uppsala den 22 mars 2021



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor