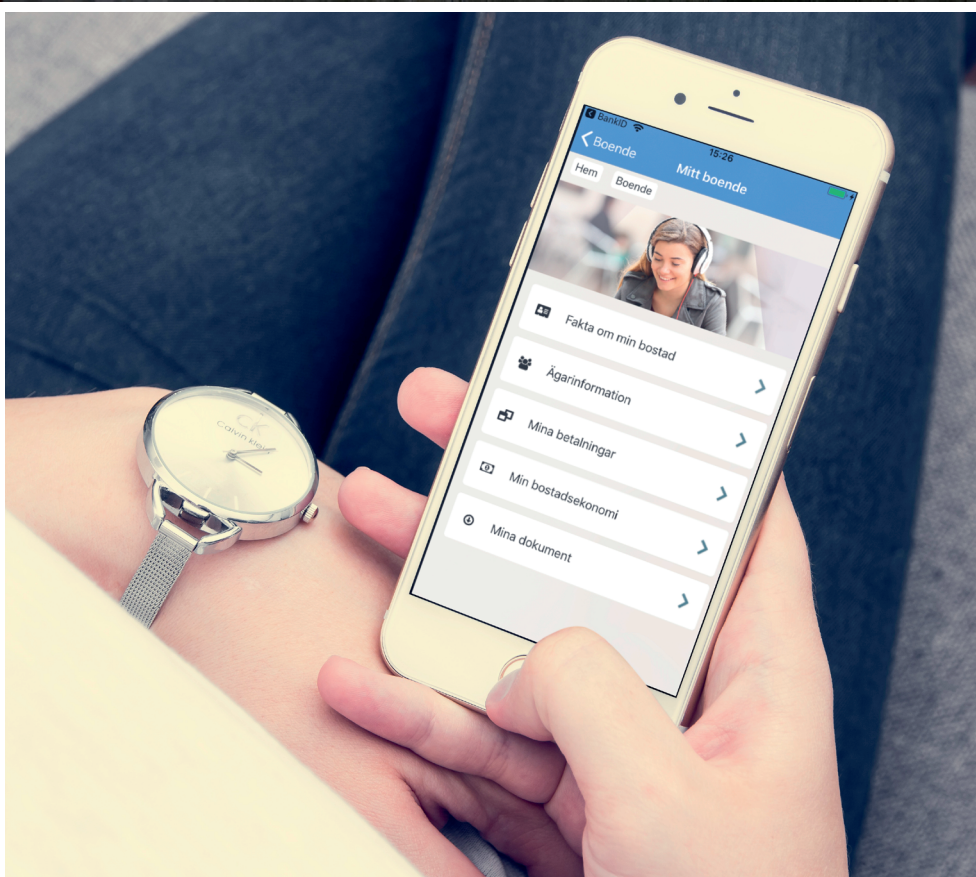




Varsågod!

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Sysslomannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2014 och 2024.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Madeleine Benndorf	Ledamot
Ludvig Ekström	Ledamot
Rebecca Högberg	Ledamot
Karin Martyris	Ledamot

Karin Cederberg Segal	Suppleant
Maja Larsdotter	Suppleant
Sofia Petersson Svanfeldt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Madeleine Benndorf, Karin Cederberg Segal, Maja Larsdotter och Karin Martyris.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali
Jörgen Götehed

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Eva Rimon
Charlotte Scocco

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hemmet 13	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

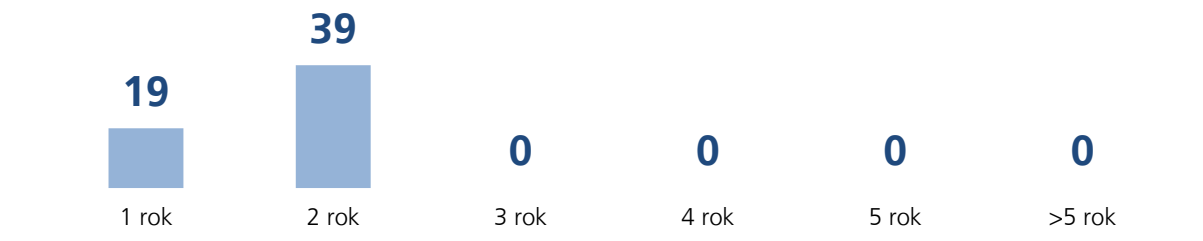
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 249 m², varav 3 147 m² utgör lägenhetsyta och 102 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Byggkonsult	76 m ²	tv

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Takterrass	Boende kan boka för grillning och tillställningar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Takrenovering/Takmålning	2019
Stambyte	2017 - 2018
Byte av radiatorstam i samtliga badrum	2017
Installation av belysning med rörelsesensor i cykelrum.	2015
Målning av fönster i mark-och källarplan	2014
Installation av luftrenare i soprum	2014

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

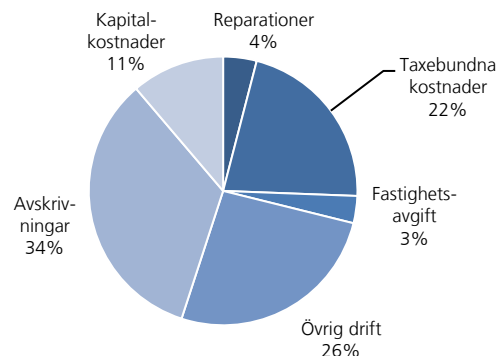
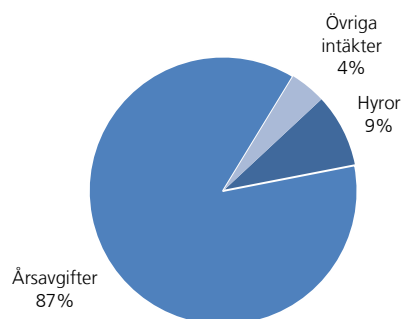
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Städning	Städpoolen AB
Hiss	KONE AB
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Telenor
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Återvinning	Stena Recycling
Service tvättstuga	Söderkyl AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 487 204	1 497 922
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 579 170	2 599 663
Finansiella intäkter	61	123
Minskning kortfristiga fordringar	7 102	1 038
Ökning av kortfristiga skulder	90 648	0
	2 676 982	2 600 824
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 643 149	1 609 364
Finansiella kostnader	334 390	342 286
Ökning av materiella anläggningstillgångar	110 785	110 868
Minskning av långfristiga skulder	382 100	360 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	189 024
	2 470 424	2 611 541
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 693 762	1 487 204
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	206 558	-10 717

*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 1 377 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

Under sensommaren 2019 genomfördes takrenovering och takmålning.

Under året fick föreningen ett påbud från myndigheten för samhällsskydd och beredskap att vidta vissa återställande åtgärder i det aktiva skyddsrummet i föreningen.

Under året drabbades föreningen av läckage i en stam vilket ledde till skador i ett flertal lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77 st
Tillkommande medlemmar: 17 st
Avgående medlemmar: 16 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	740	724	673
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 317	1 317	1 246	1 063
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 803	8 090	8 209	2 344
Elkostnad/m ² totalyta	20	21	21	17
Värmekostnad/m ² totalyta	140	140	154	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	107	132	26
Soliditet (%)	64	64	64	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-406	-354	55	72
Nettoomsättning (tkr)	2 574	2 571	2 507	2 313

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 147 m² bostäder och 102 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	41 932 623	0	0	41 932 623
Upplåtelseavgifter	8 114 428	0	0	8 114 428
Fond för yttre underhåll	2 464 835	392 664	0	2 072 171
S:a bundet eget kapital	52 511 886	392 664	0	52 119 222
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 330 326	-392 664	-353 616	-6 584 046
Årets resultat	-405 785	-405 785	353 616	-353 616
S:a ansamlad förlust	-7 736 111	-798 449	0	-6 937 662
S:a eget kapital	44 775 775	-405 785	0	45 181 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-405 785
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 937 662
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-392 664
summa balanserat resultat	-7 736 111

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 736 111
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 573 768	2 571 417
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 402	28 246
Summa rörelseintäkter		2 579 170	2 599 663

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 218 451	-1 215 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 549	-260 259
Personalkostnader	Not 6	-124 149	-133 964
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 007 477	-1 001 752
Summa rörelsekostnader		-2 650 626	-2 611 116

RÖRELSERESULTAT

-71 456 **-11 453**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 390	-342 286
Summa finansiella poster		-334 329	-342 163

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-405 785 **-353 616**

ÅRETS RESULTAT

-405 785 **-353 616**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	67 485 016	68 381 707
Pågående byggnation	Not 9	221 261	221 261
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 706 277	68 602 968
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 706 277	68 602 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 693 906	1 494 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	81 784	81 133
Summa kortfristiga fordringar		1 775 690	1 575 476
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		212	970
Summa kassa och bank		212	970
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 775 902	1 576 446
SUMMA TILLGÅNGAR		69 482 178	70 179 415

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 047 051	50 047 051
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 464 835	2 072 171
Summa bundet eget kapital		52 511 886	52 119 222
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 330 326	-6 584 046
Årets resultat		-405 785	-353 616
Summa fritt eget kapital		-7 736 111	-6 937 662
SUMMA EGET KAPITAL		44 775 775	45 181 560
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 690 800	24 095 000
Summa långfristiga skulder		23 690 800	24 095 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	382 100	360 000
Leverantörsskulder		200 757	120 245
Skatteskulder		7 501	0
Övriga skulder		39 382	39 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	385 863	383 228
Summa kortfristiga skulder		1 015 603	902 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 482 178	70 179 415

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	75 år	75 år
Fasad/balkonger	30 år	30 år
Fönster/dörrar och portar	5 år	5 år
Stomkomplettering förening	10 år	10 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	10 år	10 år
Luftbehandlingssystem	82 år	82 år
Fastighetsel inkl. svagström	35 år	35 år
Markanläggning	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 238 379	2 238 379
Hyror bostäder	77 916	77 916
Hyror lokaler	138 036	138 036
Hyror förråd	13 200	10 000
Bredbandsintäkter	97 200	97 200
Avgift andrahandsuthyrning	9 158	10 011
Öresutjämning	-121	-125
	2 573 768	2 571 417

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	5 402	28 095
Övriga intäkter	0	151
	5 402	28 246

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 033	8 010
	Snöröjning/sandning	8 136	8 018
	Städning entreprenad	46 314	45 198
	Städning enligt beställning	0	35 488
	OVK Obl. Ventilationskontroll	73 250	0
	Hissbesiktning	4 750	1 313
	Myndighetstillsyn	8 775	0
	Gemensamma utrymmen	3 194	11 283
	Sophantering	1 138	0
	Gård	1 426	1 782
	Serviceavtal	5 385	5 141
	Förbrukningsmateriel	1 776	14 536
	Brandskydd	402	64 331
		160 579	195 099
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 905	13 246
	Lås	0	506
	VVS	29 045	16 027
	Ventilation	15 326	0
	Elinstallationer	9 756	9 802
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 495	8 123
	Hiss	41 926	26 158
	Fönster	9 433	15 150
	Balkonger/altaner	1 813	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	17 456
	Vattenskada	2 565	0
		121 264	106 468
	Taxebundna kostnader		
	El	64 839	67 010
	Värme	455 380	447 693
	Vatten	58 360	57 261
	Sophämtning/renhållning	66 096	60 061
		644 675	632 025
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 302	49 270
	Kabel-TV	47 492	46 480
	Bredband	96 392	96 392
		193 186	192 142
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	98 746	89 406
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 218 451	1 215 141

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 238	2 757
	Tele- och datakommunikation	0	943
	Juridiska åtgärder	17 256	15 640
	Inkassering avgift/hyra	3 825	3 400
	Befarade förluster	5 914	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 875	19 875
	Föreningskostnader	1 406	10 964
	Styrelseomkostnader	676	2 124
	Fritids- och trivselkostnader	177	360
	Förvaltningsarvode	209 633	176 995
	Förvaltningsarvoden övriga	3 656	0
	Administration	5 839	2 471
	Konsultarvode	21 964	18 751
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	5 980
		300 549	260 259
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	96 601	103 750
	Sociala kostnader	27 548	30 214
		124 149	133 964
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	323 742	323 742
	Yttertak K3	4 616	0
	Fasader/balkonger K3	24 197	24 197
	Fönster/dörrar och portar K3	43 209	43 209
	Stomkomplettering förening K3	55 308	55 308
	Stamledningar VA K3	367 321	366 212
	Värmesystem K3	44 938	44 938
	Luftbehandlingssystem K3	70 863	70 863
	Markanläggning	45 628	45 628
	Utemiljö allmänt K3	27 654	27 654
		1 007 477	1 001 752

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 332 562	70 221 694
	Nyanskaffningar	110 785	110 868
	Utgående anskaffningsvärde	70 443 347	70 332 562
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 950 855	-949 103
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 007 477	-1 001 752
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 958 331	-1 950 855
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 485 016	68 381 707
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 325 408	21 325 408
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 636 000	28 474 000
	Taxeringsvärde mark	89 252 000	56 712 000
		130 888 000	85 186 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	129 000 000	84 000 000
	Lokaler	1 888 000	1 186 000
		130 888 000	85 186 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	221 261	221 261
		221 261	221 261
Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	275 313	275 313
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	275 313	275 313
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-275 313	-275 313
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-275 313	-275 313
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	5 914	5 914
	Osäkra kundfordringar	-5 914	0
	Skattekonto	356	356
	Skattefordran	0	1 839
	Klientmedel hos SBC	1 693 550	1 486 234
		1 693 906	1 494 343

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	45 522	45 164
	Kabel-TV	12 164	11 871
	Bredband	24 098	24 098
		81 784	81 133

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 072 171	1 816 613
	Reservering enligt stadgar	392 664	255 558
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 464 835	2 072 171

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,090 %	2 187 900	2 210 000	2021-12-30
	Handelsbanken	1,080 %	4 875 000	4 875 000	2021-01-30
	Handelsbanken	1,500 %	17 010 000	17 370 000	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		24 072 900	24 455 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-382 100	-360 000	
			23 690 800	24 095 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 162 400 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 085 000	25 085 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	7 960	8 349
	Värme	61 771	63 049
	Vatten	9 750	0
	Sophämtning	9 885	5 274
	Arvoden	38 938	38 938
	Sociala avgifter	12 234	12 234
	Ränta	46 913	47 894
	Avgifter och hyror	198 412	207 490
	VVS	0	0
		385 863	383 228

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2019 fick föreningen ett påbud från myndigheten för samhällsskydd och beredskap att vidta vissa återställande åtgärder i det aktiva skyddsrummet i föreningen. Detta arbete kommer pågå början på 2020. Medel finns avsatta för detta.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12 / 5 2020



Madeleine Benndorf
Ledamot



Ludvig Ekström
Ledamot



Rebecca Högberg
Ledamot



Karin Martyris
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 - 2020



Amin Ali
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sysslomannen, org.nr. 769605-0884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sysslomannen för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syslomanen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Stockholm den 15/5-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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