

Årsredovisning
för
Brf Sysslomansgården

769603-2486

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Sysslomansgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-06-09.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheten Fjärdingen 10:4 kallades historiskt Sysslomansgården, eftersom Domkyrkans syssloman hade sin bostad där. Sysslomannen var redan på medeltiden en av Domkyrkans funktionärer med uppgift att på domkapitlets uppdrag förvalta Domkyrkan och hennes egendomar. Sysslomannen som enligt 1686 års Kyrkolag skulle vara präst hade också viss predikoskyldighet i Domkyrkan. 1686 års Kyrkolag gällde formellt ända fram till år 1992 då en ny Kyrkolag trädde i kraft. Med stat-kyrka reformen år 2000 upphörde också denna lag. Uppsala Domkyrkas formellt siste syssloman - Mats Åmark - hade sitt ämbete ända in på 1960-talet.

Sysslomansgården var en s.k. domkyrkas fastighet - en kategori kyrklig egendom av stiftelsekaraktär som då och alltjämt omfattas av särskilda rättsregler för att trygga dess bestånd. Avkastningen skulle tillfalla Domkyrkan för att bekosta hennes förvaltning. År 1964 lät Domkyrkan därför uppföra det nuvarande byggnadsbeståndet för att bereda bostäder för i första hand kyrkligt anställda med anknytning till Domkyrkan eller dess förvaltare - Uppsala domkapitel - men också en affärs- och kontorsbyggnad. Arkitekt var dåvarande slottsarkitekten Viking Göransson.

1984 såldes fastigheten efter tillstånd av Kammarkollegiet till Uppsala kyrkliga samfällighet och blev därmed en kyrkokommunal fastighet. Samfälligheten ville med förvärvet skaffa sig ändamålsenliga lokaler för pastorexpeditioner och den kyrkokommunala förvaltningen.

Det kan noteras att fastigheten till den del den avsåg kontorsbyggnaden åtnjöt skattefrihet med hänsyn till dess kyrkliga ändamål så länge den var i kyrklig ägo.

Efter förvärvet genomfördes omfattande ombyggnads- och underhållsarbeten - först av affärs- och kontorsdelen under år 1986-87 och därefter i etapper av bostadshuset. Den sista större ombyggnaden ägde rum åren 1991-92 då ett nytt lägenhetsplan med sex lägenheter iordningsställdes och vissa smärre förbättringar - främst i våtutrymmena - gjordes i övriga lägenheter.

Dessutom gjordes löpande förändringar av de ursprungliga fem- fyra- och trerumslägenheterna vid byten av hyresgäster så att de till dessa lägenheter hörande uthyrningsrummen avstyckades till nya enrumslägenheter. F.n återstår två lägenheter (2009 och 2010) med den ursprungliga dispositionen. Bostadsbeståndet hade därmed vuxit från ursprungliga 16 lägenheter till 28.

Bostadsrättsföreningen Sysslomansgården, som bildades 1998, förvärvade fastigheten genom hembud den 19 april 2000. Den 29 december 2000 avyttrades affärs- och kontorsbyggnaden till Drott City AB.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 28 lägenheter och 1 föreningslokal, varav 1 lägenhet är hyresrätt. Dessutom finns ett antal p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök		
8 st	2 rum och kök		
2 st	3 rum och kök		
10 st	4 rum och kök		
2 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 2,161,6 kvm	Total lokalyta: 135,0 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-04-17 bestått av:

Ordinarie	Stig Åstrand	Ordf.
	Bengt Bengtsson	Viceordf.
	Björn Håkansson	Vicevärd
	Per Johan Råsmark	Sekreterare
	Kerstin Sædén Lantz	Kassör

Suppleanter

Helena Lundgren
Britta Strandberg

Revisorer

Ordinarie Joakim Stenbeck

Suppleant Jörgen Straarup

Valberedning

Håkan Lantz Sammanställande
Monika Bengtsson
Assa Rosenberg

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 (1) överlåtelser ägt rum. 1 andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar grundas på bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsen tillstånd upplåtes i andra hand.

För att ytterligare tydliggöra sin policy till andrahandsuthyrningar inom en familj har styrelsen den 28 augusti 2001, § 9 därutöver beslutat att tillstånd till upplåtelse av bostad till barn eller annan närstående inom en familj skall prövas enligt de av styrelsen den 22 augusti 2000 § 6 fastställda principerna, att sådan prövning inte erfordras om barnet/den närstående äger minst 50 % av bostadsrätten.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (18) protokollförda sammanträden.
Vicevärdens uppgifter har fördelats inom styrelsen.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Driftab AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre undehåll:
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1991.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 64 103 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 231 745 kronor som avser avloppsrenovering samt sista delen av undercentralen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 3 % fr om 120401.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013= 445:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 381 590	1 225 310	1 138 073	1 172 187	1 256 467
Resultat före reservering	51 468	-771 278	-83 059	-42 322	154 327
Reservering yttre reparationsfond	100 000	87 600	87 600	75 000	75 000
Saldo yttre reparationsfond	391 738	429 723	429 723	342 123	267 123
Lån per kvm yta	427	670	223	238	254
Kassalikviditet (%)	212	77	206	110	171
Årsavgift bostäder kronor/kvm	533	512	494	494	492

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 127 264
årets vinst	51 468
	-1 075 796

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-80 125
i ny räkning överföres	-1 095 671
	-1 075 796

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	1 381 590	1 225 310
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-295 848	-187 451
Driftskostnader	3	-688 465	-899 614
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-90 899	-645 813
Personalkostnader	5	-72 006	-72 268
Avskrivningar	6	-204 244	-156 102
Resultat före finansiella poster		30 128	-735 938
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		60 132	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	588	2 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-39 380	-37 795
		21 340	-35 340
Resultat efter finansiella poster		51 468	-771 278
Årets resultat		51 468	-771 278

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	15 066 497	15 210 807
Mark		4 105 900	4 105 900
Markanläggningar	10	187 422	201 839
Maskiner och inventarier	11	83 356	128 873
		19 443 175	19 647 419
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	431 993
Summa anläggningstillgångar		19 443 175	20 079 412
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 300
Övriga fordringar	12	28 585	17 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20 405	19 337
		48 990	37 638
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		164 074	164 424
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		507 688	405 687
		671 762	570 111
Summa omsättningstillgångar		720 752	607 749
SUMMA TILLGÅNGAR		20 163 927	20 687 161

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 737 841	13 737 841
Upplåtelseavgifter	15	5 880 971	5 880 971
Yttre reparationsfond		391 738	429 723
		20 010 550	20 048 535
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 127 264	-393 971
Årets resultat		51 468	-771 278
		-1 075 796	-1 165 249
Summa eget kapital		18 934 754	18 883 286
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	889 760	1 015 056
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		33 296	433 296
Leverantörsskulder		56 079	143 061
Skatteskulder		3 053	3 276
Övriga skulder	17	51 515	32 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	195 470	176 551
Summa kortfristiga skulder		339 413	788 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 163 927	20 687 161
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 800 000	7 800 000
		7 800 000	7 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 årig progressiv plan
Om- och tillbyggnader	25 år
Soprum	10 år
Bredband	10 år
Markanläggning	25 år
Maskiner	10 år
Inventarier	3 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter bostad	28 590	27 276
Hysesintäkter lokaler	20 800	0
Hysesintäkter p-platser	208 830	74 827
Årsavgifter bostäder	1 142 079	1 096 485
Hysesbortfall ./.	-21 780	-4 480
Ersättningar och intäkter	1 530	26 725
Fakturerade kostnader	1 540	4 476
	1 381 589	1 225 309

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	64 103	61 866
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	231 745	125 585
	295 848	187 451

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	146 658	150 977
Obligatorisk ventilationskontroll	0	12 000
Besiktning/serviceavtal	6 619	7 118
Bevakning	3 092	4 310
Yttre skötsel/snöröjning	33 472	68 930
Fastighetsel	53 905	57 372
Uppvärmning	294 302	415 275
Vatten	33 520	37 650
Sophämtning	33 312	38 255
Fastighetsförsäkring	25 226	25 186
Självrisk/reparation försäkringsskador	-30 720	0
Kabel-TV och internet	35 596	34 939
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	38 220	36 456
Övriga driftkostnader	15 262	11 146
	688 464	899 614

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	38 842	36 247
Förvaltningsarvode	48 396	47 376
Övriga externa tjänster	3 661	562 190
	90 899	645 813

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Styrelsearvoden	52 000	28 000
Revisionsarvoden	10 000	5 000
Löner	0	24 000
Sociala avgifter	10 006	15 268
	72 006	72 268

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	42 361	40 732
Om/tillbyggnad	91 617	45 104
Markanläggningar	14 417	14 417
Tvättmaskin/mangel	18 662	18 662
Inventarier	26 855	26 855
Bredband	10 332	10 332
	204 244	156 102

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	577	2 438
Överskatteränta ej skattepliktig	11	17
	588	2 455

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	39 380	37 795
	39 380	37 795

Not 9 Byggnader

Byggnad
Soprum 1999
Balkonger/förråd 2001
Ventilation 2001
Tvättstuga/puts fasad 2003
Bredband 2005
Undercentral 2011

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	16 235 619	15 770 494
Nyanskaffningar undercentral		465 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 235 619	16 235 619
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 024 811	-928 643
Årets avskrivningar enligt plan	-144 310	-96 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 169 121	-1 024 811
Utgående redovisat värde	15 066 498	15 210 808
Taxeringsvärden byggnader	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	9 600 000
	29 200 000	29 200 000

Not 10 Markanläggningar

Anläggning gård 2001

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	360 426	360 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 426	360 426
Ingående avskrivningar	-158 587	-144 170
Årets avskrivningar	-14 417	-14 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 004	-158 587
Utgående redovisat värde	187 422	201 839

Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

Tvättmaskin/mangel 2009
Cirkulationspump 2010
Ventilationsaggregat 2010
Diskmaskin 2010
Sängar/bord/stolar 2010
Grind/staket 2010
Stolpar vid grinden 2010

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 665	225 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 665	225 665
Ingående avskrivningar	-96 792	-51 275
Årets avskrivningar	-45 517	-45 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 309	-96 792
Utgående redovisat värde	83 356	128 873

Not 12 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	5 385	881
Kortfristiga fordringar	23 200	16 120
	28 585	17 001

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald kabel-tv	9 163	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	11 242	19 337
	20 405	19 337

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 737 841	5 880 971	429 723	-393 971	-771 278
Disposition av föregående års resultat:			-37 985	-733 293	771 278
Årets resultat					51 468
Belopp vid årets utgång	13 737 841	5 880 971	391 738	-1 127 264	51 468

Reservering/ianspråktagande av yttre fond har skett med 87 600 kronor respektive 125 585 kronor.

Not 15 Upplåtelseavgifter

Hysesrätt nr 201, 207, 208 och 210 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 6 245 121 kronor.

Avdrag har gjorts för erlagd försäljningsprovision med 364 150 kronor.

Not 16 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - 3,813 % - rörlig ränta	923 056	1 448 352
Avgår kortfristig del ./.	-33 296	-433 296
	889 760	1 015 056

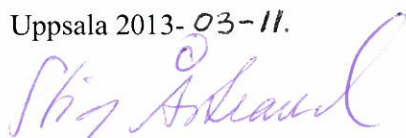
Not 17 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Redovisningskonto för moms	29 051	3 337
Källskatter	15 600	15 600
Avr lagstadgade sociala avg	6 864	13 698
	51 515	32 635

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 571	3 142
Uppl räntekostnader externt	4 725	7 818
Förskottsbetalda hyror/avg	86 930	86 485
Upplupna avtalskostnader	7 126	3 202
Upplupna uppvärmningskostnader	35 120	41 941
Upplupna elavgifter	4 899	5 620
Upplupna renhållningsavgifter	1 693	2 059
Uppl rep o underhållskost	48 407	7 040
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 244
Beräknat arvode för revision	5 000	10 000
	195 471	176 551

Uppsala 2013-03-11.


Stig Åstrand


Bengt Bengtsson

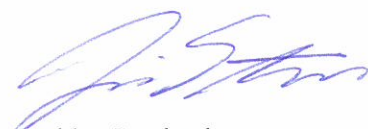

Björn Håkansson


Per Johan Råsmark

Kerstin Sædén Lantz



Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-26.


Joakim Stenbeck
Revisor