

Årsredovisning
för
Brf Sysslomansgården
769603-2486

Räkenskapsåret
2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Sysslomansgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 pastorsexpeditioner 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 2013-04-16 bestått av:

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

Suppleanter Bengt Bengtsson
Helena Lundgren

Revisorer

Ordinarie Jörgen Straarup

Suppleant Astrid Graf

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 1 (3) 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 (11) 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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll:
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 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% 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 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 30 496 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 19 656 kronor som avser ventilationsrengöring.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014= 444:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 422 851	1 381 590	1 225 310	1 138 073	1 172 187
Resultat före reservering	219 377	51 468	-771 278	-83 059	-42 322
Reservering yttre reparationsfond	100 000	100 000	87 600	87 600	75 000
Saldo yttre reparationsfond	411 613	391 738	429 723	429 723	342 123
Lån per kvm yta	273	427	670	223	238
Kassalikviditet (%)	247	212	77	206	110
Årsavgift bostäder kronor/kvm	537	533	512	494	494

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 095 671
årets vinst	219 377

-876 294

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	100 000
i ny räkning överföres	-976 294

-876 294

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 422 851	1 381 590
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-50 152	-295 848
Driftskostnader	3	-782 652	-688 465
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-88 107	-90 899
Personalkostnader	5	-68 974	-72 006
Avskrivningar	6	-190 583	-204 244
Resultat före finansiella poster		242 383	30 128
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	60 132
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 763	588
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-24 769	-39 380
		-23 006	21 340
Resultat efter finansiella poster		219 377	51 468
Årets resultat		219 377	51 468

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	14 920 493	15 066 497
Mark		4 105 900	4 105 900
Markanläggningar	10	173 005	187 422
Maskiner och inventarier	11	53 194	83 356
		19 252 592	19 443 175
Summa anläggningstillgångar		19 252 592	19 443 175
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	12	55 089	28 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 172	20 405
		77 261	48 990
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		167 237	164 074
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		526 045	507 688
		693 282	671 762
Summa omsättningstillgångar		770 543	720 752
SUMMA TILLGÅNGAR		20 023 135	20 163 927

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		411 613	391 738
		20 030 425	20 010 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 095 671	-1 127 264
Årets resultat		219 377	51 468
		-876 294	-1 075 796
Summa eget kapital		19 154 131	18 934 754
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	556 464	889 760
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		33 296	33 296
Leverantörsskulder		60 321	56 079
Skatteskulder		27 871	3 053
Övriga skulder	17	45 107	51 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	145 945	195 470
Summa kortfristiga skulder		312 540	339 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 023 135	20 163 927
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

	2013	2012
Hysesintäkter bostad	28 800	28 590
Hysesintäkter lokaler	0	20 800
Hysesintäkter p-platser	207 600	208 830
Årsavgifter bostäder	1 150 464	1 142 079
Hysesbortfall ./.	0	-21 780
Debiterade avgifter	31 497	0
Ersättningar och intäkter	1 400	1 530
Fakturerade kostnader	3 090	1 540
	1 422 851	1 381 589

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	30 496	64 103
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	19 656	231 745
	50 152	295 848

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	150 965	146 658
Besiktning/serviceavtal	7 027	6 619
Energideklarationer	7 500	0
Bevakning	3 390	3 092
Yttre skötsel/snöröjning	127 732	33 472
Fastighetsel	47 262	53 905
Uppvärmning	224 192	294 302
Vatten	66 084	33 520
Sophämtning	36 940	33 312
Fastighetsförsäkring	28 007	25 226
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	-30 720
Kabel-TV och internet	36 656	35 596
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	33 880	38 220
Övriga driftkostnader	13 018	15 262
	782 653	688 464

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	30 151	38 842
Förvaltningsarvode	49 316	48 396
Övriga externa tjänster	8 640	3 661
	88 107	90 899

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	55 000	52 000
Revisionsarvoden	5 500	10 000
Sociala avgifter	8 474	10 006
	68 974	72 006

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	44 055	42 361
Om/tillbyggnad	91 617	91 617
Markanläggningar	14 417	14 417
Tvättmaskin/mangel	18 662	18 662
Inventarier	11 500	26 855
Bredband	10 332	10 332
	190 583	204 244

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	1 639	577
Överskatteränta ej skattepliktig	124	11
	1 763	588

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	24 769	39 380
	24 769	39 380

Not 9 Byggnader

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

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	16 235 619	16 235 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 235 619	16 235 619
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 169 122	-1 024 811
Årets avskrivningar enligt plan	-146 004	-144 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 315 126	-1 169 121
Utgående redovisat värde	14 920 493	15 066 498
Taxeringsvärden byggnader	20 200 000	19 600 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	9 600 000
	30 800 000	29 200 000

Not 10 Markanläggningar

Anläggning gård 2001

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	360 426	360 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 426	360 426
Ingående avskrivningar	-173 004	-158 587
Årets avskrivningar	-14 417	-14 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 421	-173 004
Utgående redovisat värde	173 005	187 422

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

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 665	225 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 665	225 665
Ingående avskrivningar	-142 309	-96 792
Årets avskrivningar	-30 162	-45 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 471	-142 309
Utgående redovisat värde	53 194	83 356

Not 12 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	27 742	5 385
Kortfristiga fordringar	27 347	23 200
	55 089	28 585

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald kabel-tv	0	9 163
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	22 172	11 242
	22 172	20 405

I Övriga förutbetalda kostnader ingår försäkring med 11 370 kronor, sos alarm 1 437 kronor samt com hem med 9 365 kronor.

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	391 738	-1 127 264	51 468
Disposition av föregående års resultat:			19 875	31 593	-51 468
Årets resultat					219 377
Belopp vid årets utgång	13 737 841	5 880 971	411 613	-1 095 671	219 377

Reservering/ianspråktagande av yttre fond har skett med 100 000 kronor respektive 80 125 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

	2013-12-31	2012-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - 3,668 % - rörlig ränta	589 760	923 056
Avgår kortfristig del ./.	-33 296	-33 296
	556 464	889 760

Not 17 Övriga skulder

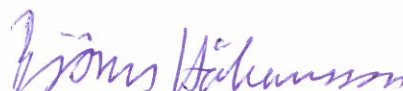
	2013-12-31	2012-12-31
Redovisningskonto för moms	21 861	29 051
Källskatter	16 500	15 600
Avr lagstadgade sociala avg	6 746	6 864
	45 107	51 515

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

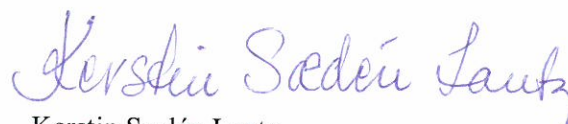
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 728	1 571
Uppl räntekostnader externt	2 904	4 725
Förskottsbetalda hyror/avg	86 922	86 930
Upplupna avtalskostnader	7 126	7 126
Upplupna uppvärmningskostnader	24 490	35 120
Upplupna elavgifter	4 390	4 899
Upplupna renhållningsavgifter	1 565	1 693
Uppl rep o underhållskost	11 320	48 407
Beräknat arvode för revision	5 500	5 000
	145 945	195 471

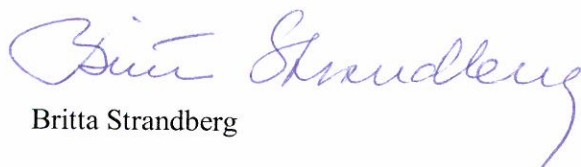
Uppsala 2014- 02 -18


Stig Åstrand


Björn Håkansson


Per Johan Råsmark


Kerstin Sædén Lantz


Britta Strandberg

Min revisionsberättelse har lämnats . 2014-03-30


Jörgen Straarup
Revisor