

Årsredovisning

2018

Brf Sysslomansgården

Org nr 769603-2486

Styrelsen för Brf Sysslomansgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

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

Föreningens fastighet, Fjärdingen 10:4 bebyggdes 1964 av Domkyrkan och är belägen i Uppsala kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2000-04-19 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st 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 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

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 %.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-18 bestått av:

Ordinarie	Jørgen Straarup Benny Eklund Per Johan Råsmark Kerstin Sædén Jan Madestam	Ordf.
Suppleanter	Helena Lundgren Seppo Suomi	

Fram till föreningsstämman var Stig Åstrand, Hannes Hokke och Lennart Moen ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Anders Karlberg	
Valberedning	Ingalill Bratteby Ribbing Hans-Erik Graf Bengt Bengtsson	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Vicevärd uppgifter har fördelats mellan styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, som en del i Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har utförts av UBC Teknisk Förvaltning AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014-10-06 i samband med upprättande av underhållsplan av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2013-03-15.

OVK besiktning har skett 2011-05-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 32 272 kronor.

Stamreparationer inkl konsultarvode har utförts till en kostnad av 12 946 360 kronor vilket har belastat årets resultat.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. 1 st andrahandsupplåtelse har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifterna har höjts med 3 % 180101 och 6 % 190101. P-platserna har fr om 180101 höjts med 100 kronor/p-plats.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 423	1 526	1 510	1 466
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-12 399	-31	-440	184
Soliditet (%)	24	98	98	99
Kassalikviditet (%)	158	250	159	306
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	116	116	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	494	378	362	262
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	570	553	537	537
Lån kronor per kvm yta	6 753	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 618 812	378 307	-1 349 276	-30 983
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		116 694	-116 694	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-30 983	30 983
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-12 399 065
Belopp vid årets utgång	19 618 812	495 001	-1 496 953	-12 399 065

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 496 953
årets förlust	-12 399 065
	-13 896 018

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	116 694
i ny räkning överföres	-14 012 712
	-13 896 018

Föreningens balanserade underskott beror på att stamreovering genomförts till en kostnad av 12 346 960 kronor, vilket har kostnadsförts i bokslutet 2018-12-31.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter och kassaflödesanalys.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 423 384	1 525 774
Övriga rörelseintäkter		2 780	42 662
Summa rörelseintäkter		1 426 164	1 568 436
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-13 217 956	-1 128 213
Övriga externa kostnader	5	-250 453	-127 750
Personalkostnader	6	-71 224	-71 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 682	-271 682
Summa rörelsekostnader		-13 811 315	-1 599 426
Rörelseresultat		-12 385 151	-30 990
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 918	0
Summa finansiella poster		-13 914	7
Resultat efter finansiella poster		-12 399 065	-30 983
Resultat före skatt		-12 399 065	-30 983
Årets resultat		-12 399 065	-30 983

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 854 809	18 120 733
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	5 758
Summa materiella anläggningstillgångar		17 854 809	18 126 491
Summa anläggningstillgångar		17 854 809	18 126 491
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	3 552 845	680 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 670	40 996
Summa kortfristiga fordringar		3 605 515	721 027
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 968 950	95 750
Summa kassa och bank		4 968 950	95 750
Summa omsättningstillgångar		8 574 465	816 777
SUMMA TILLGÅNGAR		26 429 274	18 943 268

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 618 812	19 618 812
Yttre reparationsfond		495 001	378 307
Summa bundet eget kapital		20 113 813	19 997 119
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 496 953	-1 349 276
Årets resultat		-12 399 065	-30 983
Summa fritt eget kapital		-13 896 018	-1 380 259
Summa eget kapital		6 217 795	18 616 860
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	14 800 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 208 851	94 602
Skatteskulder		3 550	3 325
Övriga skulder	13	160 282	52 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 038 796	175 829
Summa kortfristiga skulder		5 411 479	326 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 429 274	18 943 268

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-12 385 150	-30 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		271 682	271 682
Erhållen ränta		4	7
Erlagd ränta		-10 982	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-12 124 447	240 699
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 196	-10 988
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 082 134	-100 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 052 509	129 488
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		14 800 000	0
Årets kassaflöde		7 747 491	129 488
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		751 795	622 307
Likvida medel vid årets slut	15	8 499 286	751 795

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 87-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	87 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-25 år
Markanläggningar	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	30 330	29 448
Hysesintäkter garage och p-platser	249 900	221 900
Årsavgifter bostäder	1 220 544	1 185 012
Hysesbortfall ./.	-118 040	0
Debiterade avgifter	40 650	89 414
Övriga ersättningar och intäkter	2 780	2 419
Försäkringsersättningar	0	40 243
	1 426 164	1 568 436

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	32 272	108 342
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	12 346 960	0
	12 379 232	108 342

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	100 000	93 469
Besiktning / Serviceavtal	42 511	41 327
Yttre skötsel / Snöröjning	38 291	73 371
Fastighetsel	99 646	53 569
Uppvärmning	261 669	251 278
Vatten	140 976	138 351
Sophämtning	38 434	31 489
Fastighetsförsäkring	39 511	39 769
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	220 809
Kabel-TV / Internet	40 250	39 619
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	37 436	36 820
	838 724	1 019 871

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	33 120	23 003
Förvaltningsarvode	64 257	61 681
Övriga externa tjänster/kostnader	145 787	34 844
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 289	8 222
	250 453	127 750

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	55 000	55 000
Revisionsarvoden	5 500	5 500
Lagstadgade sociala avgifter	10 724	11 280
	71 224	71 780

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	16 235 619	16 235 619
Markanläggningar	360 426	360 426
Ingående anskaffningsvärde mark	4 105 900	4 105 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 701 945	20 701 945
Ingående avskrivningar	-2 581 212	-2 315 288
Årets avskrivningar	-265 924	-265 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 847 136	-2 581 212
Utgående redovisat värde	17 854 809	18 120 733
Taxeringsvärden byggnader	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
	37 000 000	37 000 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 100	122 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 100	122 100
Ingående avskrivningar	-116 342	-110 584
Årets avskrivningar	-5 758	-5 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 100	-116 342
Utgående redovisat värde	0	5 758

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	2 509	3 134
Andra kortfristiga fordringar	20 000	20 853
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 530 336	656 044
	3 552 845	680 031

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 670	40 996
	52 670	40 996

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB Bolån	0,510	2020-09-28	7 800 000	0
SEB Bolån	0,690	2020-12-28	7 000 000	0
			14 800 000	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 800 000	7 800 000
Nytecknade inteckningar som är registrerade hos Lantmäteriet 201901	7 000 000	
	14 800 000	7 800 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetald moms ("pengar" - påverkar inte res	-2 225	0
Mervärdesskatt	28 288	25 770
Källskatter	16 500	16 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	9 826	10 382
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	107 893	0
	160 282	52 652

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 728	1 728
Upplupna räntekostnader	2 936	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	142 831	125 317
Upplupna vatten avgifter	11 000	9 000
Upplupna uppvärmningskostnader	42 410	34 284
Upplupna elavgifter	21 079	0
Beräknat arvode för revision	5 500	5 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	811 312	0
	1 038 796	175 829

Not 15 Likvida medel

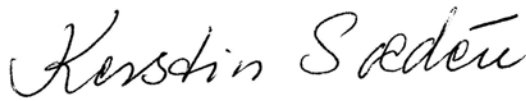
	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	4 968 950	95 750
Avräkning Klientmedel	3 530 336	656 044
	8 499 286	751 794

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stamrenoveringen fortsätter som planerat enligt beslut som togs under 2018.

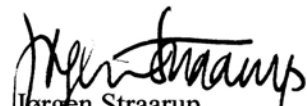
Uppsala 2019-03-06


Jan Madestam

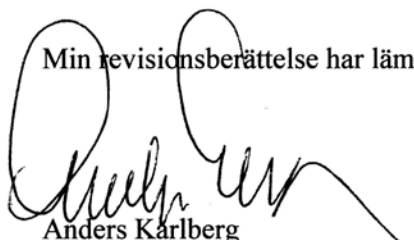

Kerstin Sædén


Per Johan Råsmark


Benny Eklund


Jørgen Straarup

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-20.


Anders Karlberg
Revisor