

Årsredovisning

2019

Brf Sysslomansgården

Org nr 769603-2486

Styrelsen för Brf Sysslomansgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2020-__-__.

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, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-25 bestått av:

Ordinarie	Jørgen Straarup	Ordf.
	Niklas Eriksson	
	Jan Madestam	
	Per Johan Råsmark	
	Seppo Suomi	

Suppleanter	Inga-Lill Bratteby-Ribbing
	Helena Lundgren

Fram till föreningsstämman var Kerstin Sædén ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Anders Karlberg
Suppleant	Stig Åstrand

Valberedning	Hans-Erik Graf	Sammanställande
	Bengt Bengtsson	
	Gun Madestam	

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 49 696 kronor.

Stamreparationer inkl konsultarvode har utförts till en kostnad av 5 947 617 kronor vilket har belastat årets resultat.

Medlemsinformation

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. ___ st andrahandsupplåtelse har beviljats.

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

Årsavgifterna har höjts med 6 % 190101 samt 2 % 200101.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 684	1 423	1 526	1 510
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 469	-12 399	-31	-440
Soliditet (%)	-1	24	98	98
Kassalikviditet (%)	135	158	250	159
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	140	116	116	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	634	494	378	362
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	604	570	553	537
Lån kronor per kvm yta	8 326	6 753	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	495 001	-1 496 953	-12 399 065
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		139 800	-139 800	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-12 399 065	12 399 065
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-6 469 199
Belopp vid årets utgång	19 618 812	495 001	-14 035 818	-6 469 199

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 035 817
årets förlust	-6 469 199
	-20 505 016
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	139 800
i ny räkning överföres	-20 644 816
	-20 505 016

Föreningens balanserade underskott beror på att stamrenovering genomförts till en kostnad av 12 346 960 kronor och 5 947 617 kronor, vilka har kostnadsförts i boksluten 2018-12-31 respektive 2019-12-31.

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 683 568	1 423 384
Övriga rörelseintäkter		180	2 780
Summa rörelseintäkter		1 683 748	1 426 164
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-6 904 398	-13 217 956
Övriga externa kostnader	5	-745 493	-250 453
Personalkostnader	6	-78 672	-71 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-265 924	-271 682
Summa rörelsekostnader		-7 994 487	-13 811 315
Rörelseresultat		-6 310 739	-12 385 151
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 460	-13 918
Summa finansiella poster		-158 460	-13 914
Resultat efter finansiella poster		-6 469 199	-12 399 065
Resultat före skatt		-6 469 199	-12 399 065
Årets resultat		-6 469 199	-12 399 065

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 588 885	17 854 809
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		454	0
Övriga fordringar	8	482 115	3 552 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 833	52 670
Summa kortfristiga fordringar		510 402	3 605 515
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		99 867	4 968 950
Summa kassa och bank		99 867	4 968 950
Summa omsättningstillgångar		610 269	8 574 465
SUMMA TILLGÅNGAR		18 199 154	26 429 274

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 618 812	19 618 812
Yttre reparationsfond		634 801	495 001
Summa bundet eget kapital		20 253 613	20 113 813
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 035 817	-1 496 953
Årets resultat		-6 469 199	-12 399 065
Summa fritt eget kapital		-20 505 016	-13 896 018
Summa eget kapital		-251 403	6 217 795
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	18 000 000	14 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		94 378	4 208 851
Skatteskulder		1 595	3 550
Övriga skulder	12	21 632	160 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	332 952	1 038 796
Summa kortfristiga skulder		450 557	5 411 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 199 154	26 429 274

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 310 739	-12 385 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		265 924	271 682
Erhållen ränta		0	4
Erlagd ränta		-155 758	-10 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-6 200 573	-12 124 447
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		32 099	-10 196
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 963 623	5 082 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 132 097	-7 052 509
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		0	14 800 000
Amortering av fastighetslån		3 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 200 000	14 800 000
Årets kassaflöde		-7 932 097	7 747 491
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 499 286	751 795
Likvida medel vid årets slut	14	567 189	8 499 286

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

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	43 656	30 330
Hysesintäkter garage och p-platser	242 900	249 900
Årsavgifter bostäder	1 293 804	1 220 544
Hysesbortfall ./.	-28 053	-118 040
Debiterade avgifter	131 261	40 650
Övriga ersättningar och intäkter	180	2 780
	1 683 748	1 426 164

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	49 696	32 272
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	5 947 617	12 346 960
	5 997 313	12 379 232

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	91 626	100 000
Besiktning / Serviceavtal	54 874	42 511
Yttre skötsel / Snöröjning	20 380	38 291
Fastighetsel	132 251	99 646
Uppvärmning	281 100	261 669
Vatten	161 030	140 976
Sophämtning	45 130	38 434
Fastighetsförsäkring	41 015	39 511
Kabel-TV / Internet	41 124	40 250
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	38 556	37 436
	907 086	838 724

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	31 810	33 120
Förvaltningsarvode	63 348	64 257
Övriga externa tjänster/kostnader	604 237	145 787
Övriga förbrukningsinventarier/material	46 098	7 289
	745 493	250 453

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	55 000	55 000
Revisionsarvoden	5 500	5 500
Lagstadgade sociala avgifter	18 172	10 724
	78 672	71 224

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-2 847 136	-2 581 212
Årets avskrivningar	-265 924	-265 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 113 060	-2 847 136
Utgående redovisat värde	17 588 885	17 854 809
Taxeringsvärden byggnader	24 600 000	21 400 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	15 600 000
	46 600 000	37 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	2 229	2 509
Andra kortfristiga fordringar	12 564	20 000
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	467 322	3 530 336
	482 115	3 552 845

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 833	52 670
	27 833	52 670

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB Bolån	0,86	2020-09-28	7 000 000	7 800 000
SEB Bolån	0,86	2020-12-28	6 000 000	7 000 000
SEB Bolån	0,86	2021-04-28	5 000 000	0
			18 000 000	14 800 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	7 800 000
Nytecknade inteckningar som är registrerade hos Lantmäteriet 201901	0	7 000 000
	20 000 000	14 800 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-2 500	-2 225
Mervärdesskatt	24 132	28 288
Källskatter	0	16 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	9 826
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	107 893
	21 632	160 282

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	55 000	0
Upplupna sociala avgifter	19 000	1 728
Upplupna räntekostnader	5 638	2 936
Förskottsbetalda hyror och avgifter	154 356	142 831
Upplupna vatten avgifter	14 000	11 000
Upplupna uppvärmningskostnader	38 395	42 410
Upplupna elavgifter	12 486	21 079
Upplupna renhållningsavgifter	16 080	0
Upplupna reparationer och underhåll	12 496	0
Beräknat arvode för revision	5 500	5 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	811 312
	332 951	1 038 796

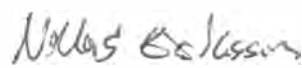
Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	99 867	4 968 950
Avräkning Klientmedel	467 322	3 530 336
	567 189	8 499 286

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Uppsala 2020-03-10


Jörgen Straarup


Niklas Eriksson


Jan Madestam


Per Johan Råsmark


Seppo Suomi

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-29.


Anders Karlberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sysslomansgården, org. nr. 769603-2486.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att på olika nivåer granska ett urval av revisionsunderlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar. Jag anser att min revision ger rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

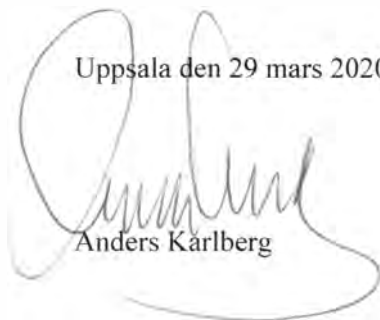
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att den ansamlade förlusten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har vidare inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 29 mars 2020



Anders Karlberg