

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Sysslomansgården

Org nr 769603-2486

Styrelsen för Brf Sysslomansgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 2020-06-29.

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 28 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 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedyrförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-15 bestått av:

Ordinarie	Jørgen Straarup Emanuel Bodin Niklas Eriksson Jan Madestam Seppo Suomi	Ordf.
Suppleanter	Helena Lundgren Elsa Malmer	

Fram till föreningsstämmen var Per Johan Råsmark ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Anders Karlberg	
Suppleant	Stig Åstrand	
Valberedning	Hans-Erik Graf Lena Heywood Gun Madestam	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Vicevärdsuppgifter har fördelats mellan styrelsens ledamöter och suppleanter.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har utförts av Riksbyggen 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.

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 22 621 kronor.

Planerade reparationer har utförts till en kostnad av 28 966 kronor vilket har belastat årets resultat.

Medlemsinformation

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelse under perioden.

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

Årsavgifterna har höjts med 4 % 210101.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 963	1 684	1 423	1 526
Resultat efter finansiella poster (tkr)	642	-6 469	-12 399	4
Soliditet (%)	2	-1	24	98
Kassalikviditet (%)	161	135	158	250
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	140	140	116	116
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	775	634	494	378
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	616	604	570	553
Lån kronor per kvm yta	7 926	8 326	6 753	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	-14 035 818	-6 469 199
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		139 800	-139 800	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-6 469 199	6 469 199
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				642 031
Belopp vid årets utgång	19 618 812	774 601	-20 644 816	642 031

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 644 816
årets vinst	642 031
	-20 002 785

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	139 800
i ny räkning överföres	-20 142 585
	-20 002 785

Föreningens balanserade underskott beror på att stamreovering genomförts till en kostnad av 12 346 960 kronor och 6 432 121 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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 962 850	1 683 568
Övriga rörelseintäkter		166 570	180
Summa rörelseintäkter		2 129 420	1 683 748
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-881 904	-7 388 902
Övriga externa kostnader	5	-132 921	-260 989
Personalkostnader	6	-75 131	-78 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 412	-265 924
Summa rörelsekostnader		-1 309 367	-7 994 487
Rörelseresultat		820 053	-6 310 739
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 107	-158 460
Summa finansiella poster		-178 022	-158 460
Resultat efter finansiella poster		642 031	-6 469 199
Resultat före skatt		642 031	-6 469 199
Årets resultat		642 031	-6 469 199

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 369 473	17 588 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	454
Övriga fordringar	8	41 443	482 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 168	27 833
Summa kortfristiga fordringar		100 611	510 402
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		309 884	99 867
Summa kassa och bank		309 884	99 867
Summa omsättningstillgångar		410 495	610 269
SUMMA TILLGÅNGAR		17 779 968	18 199 154

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 618 812	19 618 812
Yttre reparationsfond		774 601	634 801
Summa bundet eget kapital		20 393 413	20 253 613
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-20 644 816	-14 035 817
Årets resultat		642 031	-6 469 199
Summa fritt eget kapital		-20 002 785	-20 505 016
Summa eget kapital		390 628	-251 403
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	17 135 000	18 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 704	94 378
Skatteskulder		2 271	1 595
Övriga skulder	12	31 012	21 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	146 353	332 952
Summa kortfristiga skulder		254 340	450 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 779 968	18 199 154

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		820 053	-6 310 739
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		219 412	265 924
Erhållen ränta		85	0
Erlagd ränta		-177 505	-155 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		862 045	-6 200 573
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-20 097	32 099
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-196 819	-4 963 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten		645 129	-11 132 097
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		0	5 000 000
Amortering av fastighetslån		-865 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-865 000	3 200 000
Årets kassaflöde		-219 871	-7 932 097
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		567 189	8 499 286
Likvida medel vid årets slut	14	347 318	567 189

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

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	49 176	43 656
Hysesintäkter garage och p-platser	249 600	242 900
Årsavgifter bostäder	1 319 580	1 293 804
Hysesbortfall ./.	0	-28 053
Debiterade avgifter	344 494	131 261
Övriga ersättningar och intäkter	644	180
Överlåtelseavgift	1 183	0
Erhållna bidrag	164 744	0
	2 129 421	1 683 748

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	22 621	49 696
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	28 966	6 432 121
	51 587	6 481 817

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	83 781	91 626
Besiktning / Serviceavtal	15 515	54 874
Yttre skötsel / Snöröjning	22 708	20 380
Fastighetsel	89 323	132 251
Uppvärmning	299 069	281 100
Vatten	168 197	161 030
Sophämtning	37 579	45 130
Fastighetsförsäkring	31 994	41 015
Kabel-TV / Internet	42 137	41 124
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	40 012	38 556
	830 315	907 086

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	14 850	31 810
Förvaltningsarvode	66 072	63 348
Övriga externa kostnader	20 252	119 733
Övriga förbrukningsinventarier/material	31 748	46 098
	132 922	260 989

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	65 000	55 000
Revisionsarvoden	5 500	5 500
Lagstadgade sociala avgifter	4 631	18 172
	75 131	78 672

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-3 113 060	-2 847 136
Årets avskrivningar	-219 412	-265 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 332 472	-3 113 060
Utgående redovisat värde	17 369 473	17 588 885
Taxeringsvärden byggnader	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	46 600 000	46 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	4 009	2 229
Andra kortfristiga fordringar	0	12 564
Avräkningskonto Simpleko	37 434	467 322
	41 443	482 115

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 168	27 833
	59 168	27 833

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån löptid 2 år	0,88	2022-09-28	6 700 000	7 000 000
SEB Bolån löptid 2 år	0,87		5 700 000	6 000 000
SEB Bolån löptid 1 år	0,87	2021-04-28	4 735 000	5 000 000
			17 135 000	18 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	14 800 000
Nytecknade inteckningar som är registrerade hos Lantmäteriet	0	5 200 000
	20 000 000	20 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	0	-2 500
Mervärdesskatt	26 013	24 132
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	4 999	0
	31 012	21 632

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

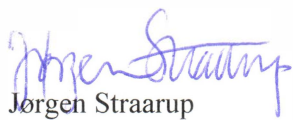
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	55 000
Upplupna sociala avgifter	0	19 000
Upplupna räntekostnader	6 239	5 638
Förskottsbetalda hyror och avgifter	83 982	154 356
Upplupna vatten avgifter	0	14 000
Upplupna uppvärmningskostnader	38 288	38 395
Upplupna elavgifter	12 343	12 486
Upplupna renhållningsavgifter	0	16 080
Upplupna reparationer och underhåll	0	12 496
Beräknat arvode för revision	5 500	5 500
	146 352	332 951

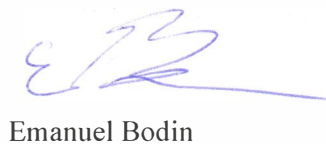
Not 14 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	309 884	99 867
Avräkning Klientmedel	37 434	467 322
	347 318	567 189

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

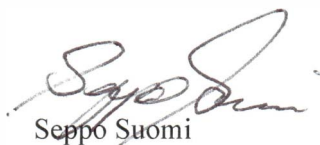
Uppsala 2021-03-12


Jørgen Straarup

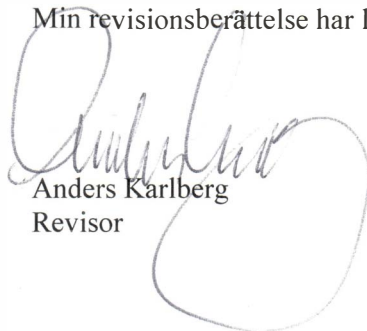

Emanuel Bodin


Niklas Eriksson


Jan Madestam


Seppo Suomi

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-21


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 2020.

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, årsredovisningslagen och BFNAR2016:10 varför jag tillstyrker

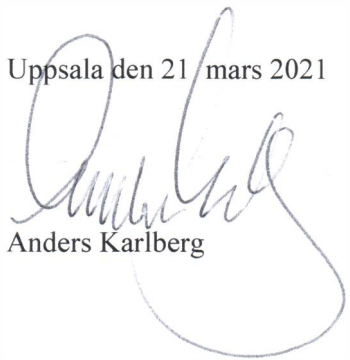
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

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 21 mars 2021



Anders Karlberg