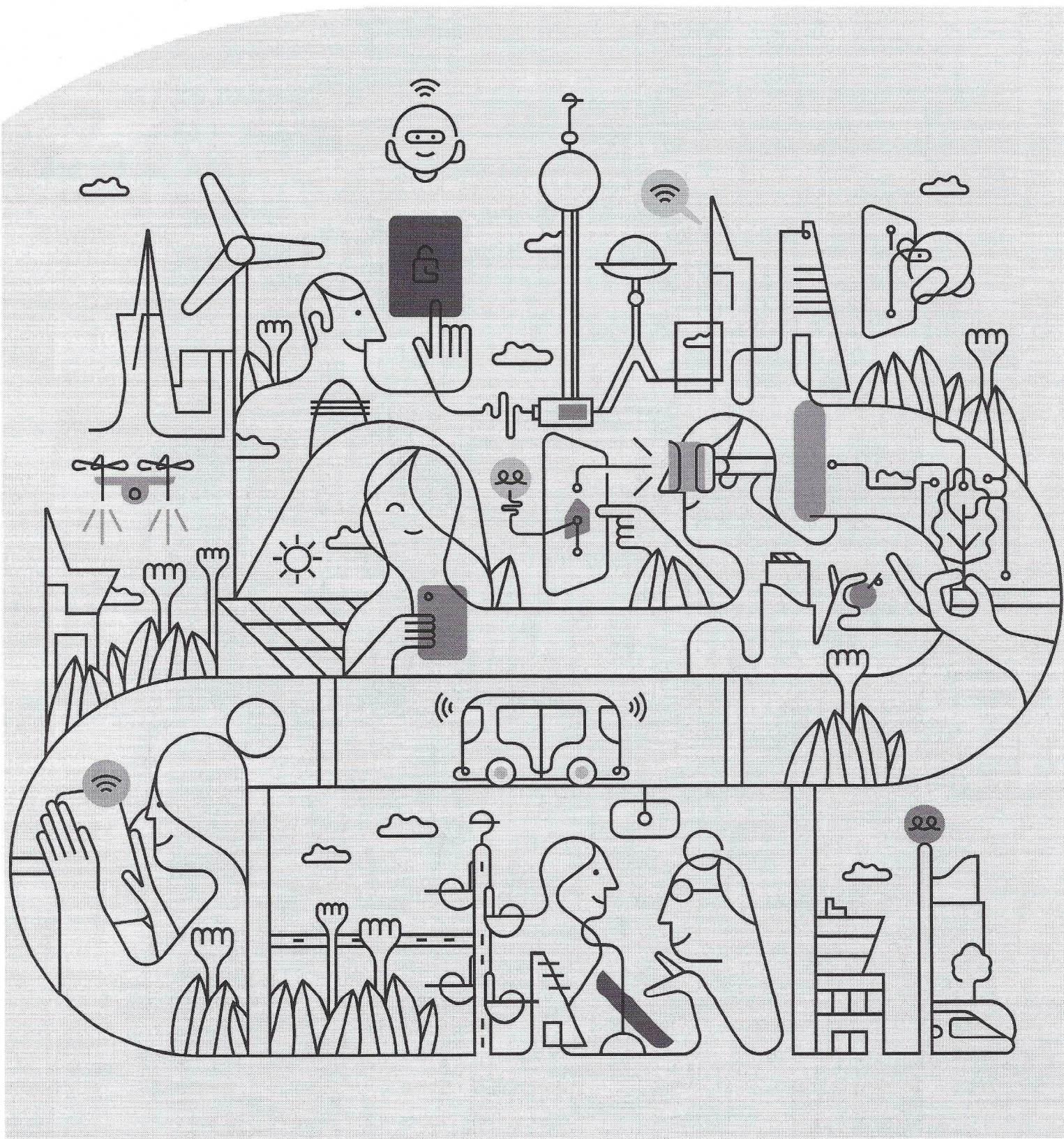




2024

Årsredovisning

Brf Sysslomansgården



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sysslomansgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-13.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fjärdingen 10:4	1999	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 27 bostadsrätter om totalt 2 162 kvm. Byggnadernas totalyta är 2141 kvm.

Styrelsens sammansättning

Seppo Suomi	Ordförande
Sofie Victoria Hellsten	Ordförande (avgick 250128)
Björn Åhlander	Styrelseledamot
Lena Cavallin	Styrelseledamot
Benny Eklund	Suppleant
Maj Yngveson	Suppleant
Stephen Paul Eriksson	Suppleant

Valberedning

Hans-Erik Graaf (sammankallande), Lena Heywood, Gun Madestam

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter

Revisorer

David Walman Revisor Råvisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-14. Nyval styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Balkonger våning 1-4, Renovering fönster i trapphus och förstärkning betongskärmar, Målning/lagning putsdelar mot innergård, Energideklaration, Uppgradering till 160 A huvudsäkring, Torktumlare, Utbyte av trasig fläkt på tak, Fasadtvätt av mineritskivor mot innergård
- 2020** ● Radonmätning vissa lägenheter
- 2019** ● 14 laddboxar för elbil, OVK lägenheter, Nya friskluftsintag, Ytskikt samlingslokal och hyresrätt
- 2018-2019** ● Stam- och elrenovering, OVK samlingslokal, Hissar, Trapphus, Säkerhetsdörrar, Ytskikt källare, Tvättstuga, Åtta nya ventilationsfläktar installerades på taket, Entreportar,
- 2016** ● Målning tak
- 2014** ● Målning fönster och balkongdörrar
- 2010** ● Undercentral fjärrvärme
- 1993** ● Takbyte, Slammning fasad gavel och mot gatan, Fasadskivor mot innergård

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK, Målning tak- garantiärende, Utredning av behov målning fönster och balkongdörrar mot innergård

Avtal med leverantörer

Lokalvård och snöskottning/ halkbekämpning	Riksbyggen
Tv och bredband	Telia
Bredband	Telenor
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Skadeutredningen och jour	Recover
Sopphantering	Ragn-sells Recycling AB och Uppsala Vatten och Avfall

El och fjärrvärme	Vattenfall
Försäkringsförmedlare	Bolander & CO
Mätning av elförbrukning	Infometric

Övrig verksamhetsinformation

Medlemmar tecknar bostadsrättstillägg själva.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt lån på 5 miljoner kronor togs i oktober 2024 i samband med renoveringen av balkonger våning 1-4, betongskärmar och putsdelar mot innergård samt fönster i trapphus. Ingen amortering på 400 tkr/år har gjorts under 2023 och 2024. Dessa pengar har använts till ovanstående renovering istället för att ta upp ytterligare lån.

Domstolstvisten med grannföreningen gällande fastställande av avtalsservitut för spillvattenledning belägen under föreningens fastighet nådde en förlikning under året. Föreningen har fått en a conto utbetalning på 45 tkr 2024 och en slutreglering på ytterligare ca 128 tkr 2025 för ombudskostnader via rättskyddet i försäkringen. Den sista fakturan på ca 20 tkr betalades direkt av försäkringsbolaget och ombudskostnader på ca 232 tkr har betalats löpande under 2023-2024.

Föreningen har fyra lån på sammanlagt 21349 tkr. Dessa har bundits under året på bindningstider mellan 1-3 år med en snittränta på ca 3%.

Under 2024 gjordes en rättning av eldebiteringen som skett dec 2019-apr 2024. Detta resulterade i att föreningen återbetalade ca 210 tkr (ink.moms) till medlemmarna för överdebitering genom nedsatt årsavgift. En rättning av den extra utgående momsen som överdebiteringen lett till justeras 2025 av SKV. Eftersom föreningen tidigare år gjort intäkter på elen har detta påverkat de tidigare årens resultat positivt och därmed vissa nyckeltal.

Från maj 2024 så debiteras elen enligt månadens beräknade kWh pris.

Under sista kvartalet 2024 samt första kvartalet 2025 så har byggfläktar använts för uppvärmning under renoveringen. Detta har lett till ca 300-400% högre elkostnad för föreningen än normalt, vilket ökar nyckeltalet för energikostnad i årsredovisningen för bokslutsåret 2024 och 2025. Detta är bara en tillfällig kostnadsökning för el vilket hänsyn får tas och justeras för i de nästkommande två års budgetar. Fram till första kvartalet 2023 vidarefakturerade föreningen grannhusets kallvattenförbrukning vilket påverkat det tidigare nyckeltalet för energikostnad.

Ny fastighetsdeklaration utfördes 2024 där arealen med bostadsrätt uppdaterades till 2141 kvm. Då den tidigare fastighetsdeklarationen från 2022 innehöll fel bostadsrättsarea, 2181 kvm. Detta har påverkat tidigare års nyceltal som innehåller bostadsrättsyta. Varvid man vid jämförelse av nyckeltal över tid skall jämföra med viss försiktighet.

Föreningen drabbades under året av en vattenskada efter en läcka från ett radiatorrör i väggen. Skadan är åtgärdad i trapphus och lägenheter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Com hem för Tv och bredband avslutades i maj.

Nu erbjuds bredband via Telia och Telenor där medlemmen tecknar detta själv.

Tv från Telia ingår i årsavgiften, basutbud (1,2,4, Kunskapskanalen och barnkanalen).

Övriga uppgifter

Elen debiteras med två månaders fördröjning enligt IMD. Vid ägarbyte regleras detta mellan köpare och säljare.

Styrelsen har beslutat att upprätta en 50-årig underhållsplan under 2025 för att beräkna nyckeltalet för sparande. Föreningen har dock utfört många av de stora kostsamma renoveringarna de senaste åren.

Huset är byggt i två omgångar, våning 1-4 är från 1964 medan våning 5 byggdes 1993. Huset var fram till år 2000 en hyresfastighet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 43 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 352 022	2 349 922	1 962 576	2 018 142
Resultat efter fin. poster	-4 405 419	198 129	305 017	316 247
Soliditet (%)	0	7	6	4
Yttre fond	1 583 513	1 420 201	1 237 201	1 054 201
Taxeringsvärde	61 000 000	61 000 000	61 000 000	46 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	952	895	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,0	79,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 972	7 636	7 636	7 823
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 879	7 565	7 636	7 823
Sparande per kvm totalyta, kr	100	207	248	253
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	57	69	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	148	116	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	29	97	106
Energikostnad per kvm totalyta, kr	316	234	282	307
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,81	4,38	-	-
Räntekänslighet (%)	11,18	8,53	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt dels på grund av en stor balkong och fasadrenovering. Utöver underhåll så har föreningen betalat löpande ombudskostnader till en advokat i den nu avslutade domstolstvisten, ca 168 tkr, under verksamhetsåret.

Samt att en återbetalning till föreningens medlemmar på ca 210 tkr pga. felaktig eldebitering för åren 2019-2024 gjordes under året. Detta har lett till ett negativt resultat däremot så överstiger summan av avskrivningar och underhåll det negativa resultatet.

Kostnader för advokat och återbetalning av eldebitering är inte kostnader som föreningen normalt har under ett verksamhetsår vilket bidragit till det negativa årets resultat

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	13 737 841	-	-	13 737 841
Upplåtelseavgifter	5 880 971	-	-	5 880 971
Fond, yttre underhåll	1 420 201	-19 688	183 000	1 583 513
Balanserat resultat	-20 027 121	217 817	-183 000	-19 992 304
Årets resultat	198 129	-198 129	-4 405 419	-4 405 419
Eget kapital	1 210 021	0	-4 405 419	-3 195 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 809 304
Årets resultat	-4 405 419
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 000
Totalt	-24 397 723
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 583 513
Balanseras i ny räkning	-22 814 210

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 352 022	2 349 922
Övriga rörelseintäkter	3	102 961	59 716
Summa rörelseintäkter		2 454 983	2 409 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 538 874	-1 067 069
Övriga externa kostnader	9	-293 039	-132 322
Personalkostnader	10	-71 116	-78 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 588	-225 588
Summa rörelsekostnader		-6 128 617	-1 503 603
RÖRELSERESULTAT		-3 673 634	906 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 262	7 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-746 047	-715 409
Summa finansiella poster		-731 785	-707 906
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 405 419	198 129
ÅRETS RESULTAT		-4 405 419	198 129

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	16 452 687	16 663 863
Markanläggningar	13	14 428	28 840
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 467 115	16 692 703
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 467 115	16 692 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 755
Övriga fordringar	15	2 439 517	896 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	51 957	6 914
Summa kortfristiga fordringar		2 491 474	910 918
Kassa och bank			
Kassa och bank		489 723	418 598
Summa kassa och bank		489 723	418 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 981 197	1 329 516
SUMMA TILLGÅNGAR		19 448 312	18 022 219

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 618 812	19 618 812
Fond för yttre underhåll		1 583 513	1 420 201
Summa bundet eget kapital		21 202 325	21 039 013
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 992 304	-20 027 121
Årets resultat		-4 405 419	198 129
Summa fritt eget kapital		-24 397 723	-19 828 992
SUMMA EGET KAPITAL		-3 195 398	1 210 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 949 000	0
Summa långfristiga skulder		15 949 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 400 000	16 349 000
Leverantörsskulder		612 882	112 677
Skatteskulder		4 366	47 710
Övriga kortfristiga skulder		97 986	72 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	579 477	230 229
Summa kortfristiga skulder		6 694 711	16 812 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 448 312	18 022 219

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 673 634	906 035
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	225 588	225 588
	-3 448 046	1 131 623
Erhållen ränta	14 262	7 503
Erlagd ränta	-753 399	-706 208
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 187 183	432 918
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 112	25 679
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	838 865	117 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 371 430	576 033
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 628 570	576 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 247 461	671 429
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 876 031	1 247 461

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sysslomansgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	4 %
Fastighetsförbättringar	3 %
Byggnad	1,14 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 037 576	1 780 533
Hysesintäkter bostäder	73 500	64 710
Hysesintäkter p-plats	189 280	173 270
Hysesintäkter p-plats, moms	163 710	158 781
El, moms	-127 323	147 819
Elintäkter laddstolpe	650	2 340
Elintäkter laddstolpe moms	10 921	17 170
Gemensamhetslokal	300	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	525
Övernattnings-/gästlägenhet	1 400	0
Påminnelseavgift	180	180
Pantsättningsavgift	787	1 968
Överlåtelseavgift	0	2 626
Administrativ avgift	1 029	0
Öres- och kronutjämnings	12	-0
Summa	2 352 022	2 349 922

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	34 858
Övriga intäkter	102 961	24 858
Summa	102 961	59 716

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	5 407	4 958
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	37 876
Fastighetsskötsel gård enl avtal	11 919	11 592
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 850
Städning enligt avtal	58 973	76 755
Besiktningar	5 000	0
Hissbesiktning	4 050	7 729
Energideklarationer	18 588	0
Brandskydd	0	3 871
Gårdkostnader	4 213	2 368
Gemensamma utrymmen	0	7 247
Snöröjning/sandning	54 815	50 281
Serviceavtal	34 368	12 122
Fordon	250	0
Förbrukningsmaterial	390	11 517
Summa	197 973	239 166

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	13 182	0
Trapphus/port/entr	0	14 882
Dörrar och lås/porttele	8 914	7 046
VVS	15 358	4 125
Ventilation	16 005	0
Elinstallationer	27 184	0
Hissar	31 165	70 326
Fasader	17 800	0
Garage/parkering	1 680	0
Vattenskada	13 325	0
Summa	144 613	96 379

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	2 251 830	0
Fasader	114 581	0
Fönster	198 719	0
Balkonger/altaner	1 830 224	19 688
Summa	4 395 354	19 688

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	193 864	122 706
Utbetalning elstöd	0	18 763
Uppvärmning	401 149	317 304
Vatten	87 481	61 631
Sophämtning/renhållning	51 125	48 608
Summa	733 619	569 012

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 489	31 475
Kabel-TV	7 444	52 489
Bredband	3 687	4 424
Fastighetsskatt	45 640	44 492
Korr. fastighetsskatt	-9 944	9 944
Summa	67 316	142 824

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	4 394	3 100
Juridiska åtgärder	167 800	50 156
Inkassokostnader	1 088	1 370
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Befarade förluster	25 639	0
Revisionsarvoden extern revisor	14 675	5 500
Styrelseomkostnader	2 850	1 796
Fritids och trivselkostnader	200	1 259
Föreningskostnader	1 151	11 771
Förvaltningsarvode enl avtal	41 090	39 414
Överlåtelsekostnad	0	3 676
Pantsättningskostnad	0	3 940
Administration	5 283	9 539
Konsultkostnader	28 869	800
Summa	293 039	132 322

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	59 150	64 856
Arbetsgivaravgifter	11 966	13 768
Summa	71 116	78 624

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	718 017	715 332
Dröjsmålsränta	0	77
Övriga finansiella kostnader	28 030	0
Summa	746 047	715 409

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 341 519	20 341 519
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 341 519	20 341 519
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 677 656	-3 466 480
Årets avskrivning	-211 176	-211 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 888 832	-3 677 656
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 452 687	16 663 863
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 105 900</i>	<i>4 105 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
Summa	61 000 000	61 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	360 426	360 426
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	360 426	360 426
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-331 586	-317 174
Årets avskrivning	-14 412	-14 412
Utgående ackumulerad avskrivning	-345 998	-331 586
Utgående restvärde enligt plan	14 428	28 840

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	225 665	225 665
Utgående anskaffningsvärde	225 665	225 665
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-225 665	-225 665
Utgående avskrivning	-225 665	-225 665
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	53 209	41 747
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	25 639
Transaktionskonto	1 323 028	322 430
Borgo räntekonto	1 063 280	506 433
Summa	2 439 517	896 249

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 369	0
Förutbet fast skötsel	24 775	0
Förutbet försäkr premier	14 629	0
Förutbet kabel-TV	914	0
Förutbet bredband	737	0
Upplupna intäkter	5 533	6 914
Summa	51 957	6 914

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-12-28	2,99 %	5 700 000	5 700 000
SEB	2027-04-28	3,75 %	4 539 000	4 539 000
SEB	2026-09-28	2,59 %	6 110 000	6 110 000
SEB	2025-10-28	2,82 %	5 000 000	
Summa			21 349 000	16 349 000
Varav kortfristig del			5 400 000	16 349 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 349 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	273 619	0
Uppl kostn el	38 951	0
Uppl kostnad Värme	42 027	0
Uppl kostn räntor	18 691	26 043
Förutbet hyror/avgifter	206 189	204 186
Summa	579 477	230 229

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 349 000	20 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften har sänkts med 10% från 250401. Den fasta mätavgiften för el har höjts från 40 kr till 60 kr från 250401. En amorteringsplan på 400 tkr/år har beslutats och införts till 2025. Amorteringen sker kvartalsvis med 100 tkr.

Underskrifter

Uppsala 2025-04-25

Ort och datum

Björn Åhländer

Björn Åhländer
Styrelseledamot

Lena Cavallin-Eklund

Lena Cavallin
Styrelseledamot

Seppo Suomi

Seppo Suomi
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-30

David Oskar Petter Walman

Rävisor
David Oskar Petter Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sysslomansgården
769603-2486**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sysslomansgården för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sysslomansgården för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

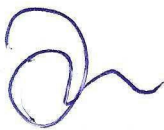
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Rävisor AB
David Walman
Revisor

2025-04-30