

Årsredovisning 2019

BRF SYSSLOMANNEN
717600-2207

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

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 registrerades hos Bolagsverket 1943-11-27.

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 47:4 på adressen Tegnérgatan 13 i Uppsala. Den totala boytan enligt taxeringsbesked 2019 uppgår till 3406 kvm, varav 3251 kvm utgör lägenhetsyta, fördelad på 51 lägenheter, och 155 kvm lokalyta.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning

12	1 rum och kök
15	2 rum och kök
21	3 rum och kök
3	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1947.

Tidigare gjorda större renoveringar sedan 1986 i urval:

1986	Renovering
1993-1994	Stamrenovering
2001	Skorstensrenovering
2007	Fasadrenovering
2010	Målning trapphus
2014	Renovering ventilation
2014	Byte av delar av taket
2015	Balkongrenovering
2015	Byte av entrédörrar
2015	Rengöring av avloppsstammar
2018	Installation av säkerhetsdörrar
2019	Rengöring av avloppsstammar källare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning

Nabo Group AB
Upplands Boservice

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande skickades in 2017-06-21 och registrerades hos Bolagsverket 2017-07-12.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1949-09-13.

Andrahanduthyrning

Om bostadsrätt upplåtes i andra hand utan styrelsens tillåtelse så är nyttjanderätten till bostadsrätten förverkad och föreningen har i sådant fall rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Pantsättnings- och överlåtelseavgifter

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Andrahandsuthyrningar debiteras med 10% av gällande prisbasbelopp per år.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Ekonomisk förvaltning i Uppsala (tidigare Azets Insights AB).

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 2 suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-03-27 haft följande sammansättning:

Christina Bergkvist	Styrelseordförande
Mattias Enström	Sekreterare
Anders Sundin	Leamot
Lars Olof Jägemar	Ledamot, kassör (fr o m 190624)
Per Landström	Kassör (t o m 190624)
Katarina Ihrmark	Suppleant
Mikael Nilsson	Suppleant

Per Landström lämnade på egen begäran styrelsen och ersattes av suppleanter, i första hand Katarina Ihrmark och i andra hand Mikael Isaksson.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Därutöver avhandlades vissa frågor per telefon och e-post och protokollfördes på nästkommande möte.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Ann-Cathrin Engwall
Karin Billberg

Revisor
Revisorssuppleant

Handwritten signatures: CB, ME, KZ, and a large 'D'.

Valberedning

John Petrini och Andreas Wallberg

Föreningens ekonomi

Föreningens kassa ökade under 2019 med ca 240 000 kr och föreningen gjorde en vinst om ca 339 000 kr.

Vid slutet av året uppgick föreningens lån i Swedbank till knappt 6,2 miljoner kr. Under året amorterades 325 000 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade 2019.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 377 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet och underhåll

Under 2019 genomfördes inga större renoveringar.

Vid inspektion befanns att ett dräneringsrör längs Sysslomansgatan är av. Skadan täcks inte av föreningens försäkring hos Trygg-Hansa. Skadan kan ha uppkommit i samband med omläggning av fjärrvärme och trottoar. Föreningen anmälde skadan och hade kontakt med kommunen, men har bedömt det vara omöjligt att på den vägen komma vidare i ärenden. Skadan planeras att åtgärdas 2020.

En upprustning gjordes av toaletten utanför tvättstugan i källaren med nytt handfat, blandare, toalettstol och kakel.

Nya duschar installerades i relaxen.

En stamspolning gjordes av avloppsledningarna i källaren och upp till bottenplanet.

Underhåll sköttes löpande av fastighetsskötare.

Övrigt

Styrelsen gjorde en översyn av gällande avtal vilket resulterade i:

- att nytt avtal för ekonomisk förvaltning för 2020 tecknades med SBC (Svenskt BostadsrättsCentrum).
- att nytt avtal för trappstädning tecknades med HomeMaid.
- att nytt avtal för OVK och sotning tecknades med Ventilations och sotningstjänst Åke Huss AB.
- uppföljande möten med Upplands BoService avseende brister i fastighetsskötseln.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

Nyhetsbrev sändes regelbundet ut till medlemmarna med information om aktuella händelser i föreningen.

Fixardagar arrangerades i maj och oktober. På fixardagarna planterades det och rensades det i trädgården, samt städades det i gemensamma utrymmen i källaren. Städutrustning köptes till flera av föreningens gemensamma utrymmen i samband med fixardagarna. Under fixardagarna bjöds det på grillade korvar av olika slag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 86 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 216 149	2 160 683	2 083 937	2 075 122
Resultat efter fin. poster	338 944	-244 957	331 905	400 007
Soliditet, %	-5	-11	-	-
Kassalikviditet %	198	108	116	109
Yttre fond	105 434	648 310	598 310	548 310
Taxeringsvärde	56 984 000	44 749 000	44 749 000	44 749 000
Bostadsyta, kvm	3 251	3 251	3 251	3 251
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	612	612	612	605
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 905	2 005	1 732	1 824
Genomsnittlig skuldränta, %	1,61	1,65	2,13	2,09

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	368 000	-	-	368 000
Fond, yttre underhåll	648 310	-	-542 876	105 434
Reservfond	16 600	-	-	16 600
Balanserat resultat	-1 466 433	-244 957	542 876	-1 168 513
Årets resultat	-244 957	244 957	338 944	338 944
Eget kapital	-678 479	0	338 944	-339 535

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 168 513
Årets resultat	<u>338 944</u>
Totalt	-829 570

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-12 000
Balanseras i ny räkning	<u>-867 570</u>
	-829 570

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

CB me
KI

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 216 149	2 160 683
Rörelseintäkter		10 727	2 192
Summa rörelseintäkter		2 226 876	2 162 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 355 208	-1 901 277
Övriga externa kostnader		-88 186	-93 365
Personalkostnader	4	-81 095	-81 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262 476	-233 730
Summa rörelsekostnader		-1 786 965	-2 309 470
Rörelseresultat		439 911	-146 596
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 222	1 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 189	-100 184
Summa finansiella poster		-100 968	-98 361
Resultat efter finansiella poster		338 944	-244 957
Årets resultat		338 944	-244 957

CB we
JH KI

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	5	4 238 447	4 422 887
Maskiner och inventarier	6	940 286	1 018 322
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 178 732</i>	<i>5 441 208</i>

<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>5 178 732</i>	<i>5 441 208</i>
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		0	45 088
Övriga fordringar		5 680	7 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 261	134 096
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>118 941</i>	<i>186 973</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 011 970	771 766
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 011 970</i>	<i>771 766</i>

<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 130 911</i>	<i>958 739</i>
------------------------------------	--	------------------	----------------

Summa tillgångar		6 309 643	6 399 947
-------------------------	--	------------------	------------------

CB
me
KI

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		368 000	368 000
Uppskrivningsfond		16 600	16 600
Fond för yttre underhåll		105 434	648 310
Summa bundet eget kapital		490 034	1 032 910
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 168 513	-1 466 433
Årets resultat		338 944	-244 957
Summa fritt eget kapital		-829 570	-1 711 389
Summa eget kapital		-339 535	-678 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 868 750	6 193 750
Summa långfristiga skulder		5 868 750	6 193 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		325 000	325 000
Leverantörsskulder		180 212	184 623
Skatteskulder		6 499	2 109
Övriga kortfristiga skulder		8 652	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260 066	372 944
Summa kortfristiga skulder		780 429	884 676
Summa eget kapital och skulder		6 309 643	6 399 947

CB
me
Jf
KI 9

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sysslomannen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-6,66 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	90 000	90 000
Årsavgifter, bostäder	1 989 720	1 989 720
Övriga intäkter	147 089	80 963
Summa	2 226 809	2 160 683

CB me
H KI
D

Not 3, Fastighetskostnader	2019	2018
Bredband	94 860	47 435
Entrepkostn städ	115 684	111 222
Fastighetsel	63 366	63 608
Fastighetsförsäkringar	67 112	64 093
Fastighetsskatt	80 067	75 677
Fastskötsel/teknisk förv arvode	111 936	108 360
Fjärrvärme	494 373	492 635
Grovsopor, tidningar	15 140	663
Kabel-TV	31 998	42 433
Planerade underhåll	12 000	592 876
Snöskottning och sandupptagning	12 158	0
Sophämtning	55 270	63 158
Sotning	0	58 710
Vatten	101 026	83 366
Övriga köpta tjänster	0	39 744
Övriga rep./underhåll	100 217	57 296
Summa	1 355 208	1 901 277

Not 4, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	3 000	3 000
Löner, tjänstemän	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 095	18 099
Summa	81 095	81 099

CB me

✓ Kt
B 11

Not 5, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 898 385	10 898 385
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 898 385	10 898 385
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 475 498	-6 290 837
Årets avskrivning	-184 440	-184 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 659 938	-6 475 498
Utgående restvärde enligt plan	4 238 447	4 422 887
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>162 400</i>	<i>162 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 444 000	24 983 000
Taxeringsvärde mark	28 540 000	19 766 000
Summa	56 984 000	44 749 000

Not 6, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 525 760	606 400
Inköp	0	919 360
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 525 760	1 525 760
Ingående ackumulerad avskrivning	-507 438	-458 369
Avskrivningar	-78 036	-49 069
Utgående ackumulerad avskrivning	-585 474	-507 438
Utgående restvärde enligt plan	940 286	1 018 322

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-02-11	1,77 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2022-02-25	1,59 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2018-12-28	1,31 %	1 031 250	1 331 250
Swedbank	2023-04-25	1,69 %	1 162 500	1 187 500
Summa			6 193 750	6 518 750

Varav amorteras inom 12 månader 325 000

CB me
KI

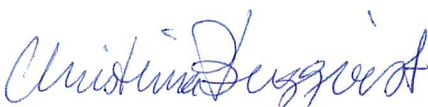
Not 8, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 782 000	9 782 000
Summa	9 782 000	9 782 000

Underskrifter

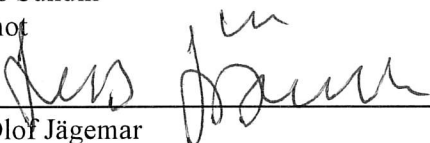
Uppsala, 2020 - 03 - 12
Ort och datum



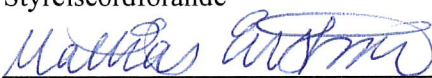
Anders Sundin
Ledamot



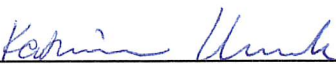
Christina Bergkvist
Styrelseordförande



Lars Olof Jägemar
Kassör



Mattias Enström
Sekreterare



Katarina Ihrmark
Suppleant (ersättare för Per Landström)

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Ann-Cathrin Engwall
Revisor

Not 8, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 782 000	9 782 000
Summa	9 782 000	9 782 000

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Anders Sundin
Ledamot

Christina Bergkvist
Styrelseordförande

Lars Olof Jägemar
Kassör

Mattias Enström
Sekreterare

Katarina Ihrmark
Suppleant (ersättare för Per Landström)

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 12

Ann-Cathrin Engwall
Ann-Cathrin Engwall
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Sysslomannen i Uppsala, Organisationsnummer 717600-2207

Som undertecknande, av årsmötet vald internrevisor, har jag granskat årsredovisningen, de ekonomiska rapporterna, styrelseprotokoll samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sysslomannen för år 2019-01-01-2019-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision av årsredovisningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 redovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamöter har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är också förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för räkenskapsåret 2019 och att årets resultat överförs i ny räkning

Utöver min revision av årsredovisningen har jag reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sysslomannen för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Uppsala 2020-03-12



Ann-Cathrin Engwall.