



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sysslomannen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning om negativt resultat | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

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 1943-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|---------|
| Luthagen 47:4 | 1947 | Uppsala |

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1958

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 51 bostadsrätter om totalt 3 311 kvm och 3 lokaler om 148 kvm. Byggnadernas totalyta är 3433 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lars Olof Jägemar | Ordförande |
| Karl Anders Sundin | Ordförande |
| Elin Hvarfvenius Eriksson | Styrelseledamot |
| Ingrid Heed | Styrelseledamot |
| Katarina Ihrmark | Styrelseledamot |
| Anna Williams | Suppleant |
| Oskar Höjenfält | Suppleant |

Valberedning

Oskar Synnes
Mathilda Wigren

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Ben Haidari Revisor Fineasity AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Årlig spolning av stammar
Renovering av skyddsrum ej helt slutfört
Målning av rummet utanför soprum/relax
- 2022-2023** ● Soprumsbyggnation slutförs
- 2022** ● Laga hål i marken förlänga stuprör Tegnérgatan
Nytt soprum
- 2021** ● Dräneringsrör och isolering vägg Sysslomansgatan
Vinkla om avloppsrör källaren
Ny gräsmatta
Spolning stammar
Installation vatten och avlopp till trinett i Stora uthyrningslokalen
OVK/sotning
- 2020** ● Målning källarutrymmen
Målning av källardörrar
- 2019** ● Rengöring avloppsstammar källare
- 2018** ● Installation säkerhetsdörrar
Radonmätning
El stuprör
- 2015** ● Rengöring avloppsstammar
Byte av entrédörrar
Balkongrenovering
- 2014** ● Renovering ventilation
Byte av delar av taket
- 2010** ● Målning trapphus

- 2007 ● Fasadrenovering
- 2001 ● Skorstensrenovering
- 1993-1994 ● Stamrenovering
- 1986 ● Renovering

Planerade underhåll

- 2024 ● Årlig spolning av stammar
Sotning

Avtal med leverantörer

| | |
|----------------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | HSB Boservice |
| Ekonomisk förvaltare | SBC |
| Städning | Ren Jämt |
| Avfallshantering | Rangsells |
| Försäkringsbolag | TryggHansa |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning fr.o.m. januari 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7,50% och 2023-05-01 med 0,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 508 709 | 2 319 367 | 2 283 153 | 2 206 734 |
| Resultat efter fin. poster | -441 179 | 155 218 | -280 158 | 81 871 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Yttre fond | 453 280 | 226 640 | 306 988 | 280 986 |
| Taxeringsvärde | 75 547 000 | 75 547 000 | 56 984 000 | 56 984 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 710 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,5 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 1 667 | 1 703 | 1 628 | 1 723 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 1 578 | 1 673 | 1 628 | 1 723 |
| Sparande per kvm totalyta | -43 | 119 | 19 | 144 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 17 | 21 | 17 | 12 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 156 | 152 | 132 | 141 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 39 | 39 | 42 | 38 |
| Energikostnad per kvm totalyta | 213 | 212 | 191 | 190 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,27 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 2,35 | - | - | - |

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 om negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -149 287.

Under 2023 har föreningens nya soprum färdigställts. Kostnad ca 730 000 kr. Detta belastar årets resultat och är anledningen till årets negativa resultat.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-----------------|--|---------------------------------|-----------------|
| Insatser | 368 000 | - | - | 368 000 |
| Fond, yttre underhåll | 226 640 | - | 226 640 | 453 280 |
| Balanserat resultat | -1 132 462 | 155 218 | -226 640 | -1 203 884 |
| Årets resultat | 155 218 | -155 218 | -441 179 | -441 179 |
| Eget kapital | -382 604 | 0 | -441 179 | -823 784 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -977 244 |
| Årets resultat | -441 245 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -226 640 |
| Totalt | -1 645 130 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 450 000 |
| Balanseras i ny räkning | -1 195 130 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 508 709 | 2 319 367 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 13 841 | 1 160 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 522 550 | 2 320 527 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 363 883 | -1 651 399 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -155 418 | -104 153 |
| Personalkostnader | 10 | -76 557 | -73 079 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -250 461 | -253 488 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 846 319 | -2 082 118 |
| RÖRELSERESULTAT | | -323 768 | 238 409 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 169 | 2 001 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -126 580 | -85 192 |
| Summa finansiella poster | | -117 411 | -83 191 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -441 179 | 155 218 |
| ÅRETS RESULTAT | | -441 179 | 155 218 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 3 527 793 | 3 703 232 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 631 137 | 706 158 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 4 158 930 | 4 409 390 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 4 158 930 | 4 409 390 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 9 350 | 27 700 |
| Övriga fordringar | 14 | 911 743 | 1 282 036 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 88 744 | 80 685 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 009 837 | 1 390 421 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 009 837 | 1 390 421 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 168 767 | 5 799 812 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 368 000 | 368 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 453 280 | 226 640 |
| Summa bundet eget kapital | | 821 280 | 594 640 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 203 884 | -1 132 462 |
| Årets resultat | | -441 179 | 155 218 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 645 064 | -977 244 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -823 784 | -382 604 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 418 750 | 1 743 750 |
| Leverantörsskulder | | 247 861 | 134 610 |
| Skatteskulder | | 1 567 | 189 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 324 373 | 303 867 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 992 551 | 2 182 416 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 168 767 | 5 799 812 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -323 768 | 238 409 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 250 461 | 253 488 |
| | -73 308 | 491 897 |
| Erhållen ränta | 9 169 | 2 001 |
| Erlagd ränta | -121 146 | -86 044 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -185 285 | 407 853 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 87 367 | -105 879 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 129 701 | -64 358 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 31 783 | 237 617 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 525 000 |
| Amortering av lån | -325 000 | -325 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -325 000 | 200 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -293 217 | 437 617 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 204 590 | 766 974 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 911 373 | 1 204 590 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sysslomannen 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 kabel-tv.

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:

| | |
|--------------------------|-----------|
| Fastighetsförbättringar | 2 - 6,6 % |
| Maskiner och inventarier | 5 - 10 % |
| Byggnad | 1 % |

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 181 720 | 2 029 514 |
| Hysesintäkter bostäder | 81 900 | 78 000 |
| Hysesintäkter lokaler | 75 600 | 72 000 |
| Intäkter kabel-TV | 125 460 | 125 460 |
| Påminnelseavgift | 600 | 0 |
| Dröjsmålsränta | 53 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 7 880 | 10 385 |
| Överlåtelseavgift | 7 205 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 28 292 | 4 025 |
| Öres- och kronutjämning | -1 | -17 |
| Summa | 2 508 709 | 2 319 367 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|---------------|--------------|
| Elstöd | 10 250 | 0 |
| Övriga intäkter | 3 591 | 1 160 |
| Summa | 13 841 | 1 160 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 157 221 | 114 052 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 2 508 | 31 820 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 775 | 3 125 |
| Städning enligt avtal | 153 876 | 160 826 |
| Städning utöver avtal | 5 242 | 0 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 4 375 |
| Brandskydd | 10 599 | 4 763 |
| Myndighetstillsyn | 0 | 3 810 |
| Gårdkostnader | 0 | 5 303 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 16 211 |
| Sophantering | 1 031 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 6 418 | 10 830 |
| Fordon | 0 | 179 |
| Förbrukningsmaterial | 10 744 | 5 534 |
| Summa | 348 413 | 360 828 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar | 730 009 | 0 |
| Bostadsrättslägenheter | 4 698 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 4 296 |
| Källarutrymmen | 37 500 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 7 846 | 4 977 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 50 625 | 0 |
| VVS | 17 000 | 108 634 |
| Elinstallationer | 0 | 3 183 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 1 150 | 0 |
| Balkonger/altaner | 0 | 2 173 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 2 561 | 0 |
| Summa | 851 389 | 123 263 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|---------------|----------|
| Gemensamma utrymmen | 6 435 | 0 |
| VVS | 35 063 | 0 |
| Summa | 41 498 | 0 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 59 749 | 72 176 |
| Uppvärmning | 536 317 | 520 571 |
| Vatten | 134 789 | 133 973 |
| Sophämtning/renhållning | 91 104 | 145 050 |
| Summa | 821 958 | 871 770 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 80 685 | 77 215 |
| Självrisk | 24 100 | 0 |
| Kabel-TV | 109 331 | 135 384 |
| Fastighetsskatt | 86 509 | 82 939 |
| Summa | 300 625 | 295 538 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation | 35 979 | 3 290 |
| Inkassokostnader | 2 053 | 2 098 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 7 500 | 0 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 2 215 |
| Fritids och trivselkostnader | 700 | 0 |
| Föreningskostnader | 2 804 | 1 721 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 53 726 | 52 214 |
| Överlåtelsekostnad | 5 514 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 4 728 | 0 |
| Administration | 5 572 | 19 307 |
| Konsultkostnader | 30 722 | 17 188 |
| Bostadsrätterna Sverige | 6 120 | 6 120 |
| Summa | 155 418 | 104 153 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 60 000 | 57 000 |
| Revisionsarvode arvoderad | 0 | 3 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 16 557 | 13 079 |
| Summa | 76 557 | 73 079 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 126 525 | 85 190 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 55 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 2 |
| Summa | 126 580 | 85 192 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 10 898 385 | 10 898 385 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 10 898 385 | 10 898 385 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -7 195 153 | -7 019 707 |
| Årets avskrivning | -175 439 | -175 445 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 370 591 | -7 195 153 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 3 527 793 | 3 703 232 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>162 400</i> | <i>162 400</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 36 061 000 | 36 061 000 |
| Taxeringsvärde mark | 39 486 000 | 39 486 000 |
| Summa | 75 547 000 | 75 547 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 1 525 760 | 1 525 760 |
| Utgående anskaffningsvärde | 1 525 760 | 1 525 760 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -819 601 | -741 559 |
| Avskrivningar | -75 022 | -78 042 |
| Utgående avskrivning | -894 623 | -819 601 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 631 137 | 706 158 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 370 | 404 |
| Skattefordringar | 0 | 463 |
| Klientmedel | 0 | 329 668 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 76 579 |
| Transaktionskonto | 339 492 | 0 |
| Borgo räntekonto | 571 882 | 874 923 |
| Summa | 911 743 | 1 282 036 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbet försäkr premier | 88 744 | 80 685 |
| Summa | 88 744 | 80 685 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2024-04-28 | 5,04 % | 1 062 500 | 1 087 |
| Swedbank | 2025-01-24 | 1,39 % | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Swedbank | 2026-02-25 | 1,79 % | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Swedbank | 2024-03-28 | 4,98 % | 356 250 | 656 250 |
| Summa | | | 5 418 750 | 5 743 750 |
| Varav kortfristig del | | | 1 418 750 | 1 743 750 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 668 750 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor | 14 289 | 8 855 |
| Uppl kostnad arvoden | 60 000 | 60 000 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 18 852 | 18 600 |
| Förutbet hyror/avgifter | 231 232 | 216 412 |
| Summa | 324 373 | 303 867 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 9 782 000 | 9 782 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning fr.o.m. januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Anna Williams
Suppleant

Elin Hvarfvenius Eriksson
Styrelseledamot

Ingrid Heed
Styrelseledamot

Karl Anders Sundin
Ordförande

Katarina Ihrmark
Styrelseledamot

Lars Olof Jägemar
Ordförande

Oskar Höjenfält
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fineasity AB
Ben Haidari
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.03.2024 18:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.03.2024 21:36

DOCUMENT ID:

SkZWpoDj0p

ENVELOPE ID:

By-pjDjAa-SkZWpoDj0p

DOCUMENT NAME:

Brf Sysslomannen, 717600-2207 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Lars Olof Jägemar lars_jagemar@hotmail.com | Signed Authenticated | 22.03.2024 21:57 22.03.2024 21:51 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1951/02/06) IP: 83.190.82.241 |
| 2. Karl Anders Sundin sundin.anders@gmail.com | Signed Authenticated | 22.03.2024 23:23 22.03.2024 23:22 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1972/01/24) IP: 192.176.237.3 |
| 3. INGRID HEED ingrid.heed@live.se | Signed Authenticated | 23.03.2024 09:13 23.03.2024 08:21 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1998/01/11) IP: 83.190.84.29 |
| 4. OSCAR HÖJENFÄLT oskar_hojenfalt@hotmail.com | Signed Authenticated | 23.03.2024 09:18 23.03.2024 09:17 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1990/04/01) IP: 84.216.128.150 |
| 5. ELIN HVARFVENIUS ERIKSSON elinhvblomgren@gmail.com | Signed Authenticated | 23.03.2024 09:58 23.03.2024 09:56 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1992/10/12) IP: 83.190.87.68 |
| 6. ANNA WILLIAMS Anna.Williams@littvet.uu.se | Signed Authenticated | 23.03.2024 11:31 23.03.2024 06:44 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1957/11/09) IP: 95.193.189.213 |
| 7. KATARINA IHRMARK Katarina.Ihrmark@slu.se | Signed Authenticated | 23.03.2024 17:27 23.03.2024 10:03 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1971/07/13) IP: 83.255.118.138 |
| 8. BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI ben.heidari@fineasity.se | Signed Authenticated | 23.03.2024 18:31 23.03.2024 18:31 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1991/11/17) IP: 37.199.157.163 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sysslomannen

Org.nr 717600-2207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sysslomannen för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syslomanen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 22 mars 2024

Fineasity AB

Ben M-Heidari
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.03.2024 18:32

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 22.03.2024 21:36

DOCUMENT ID:
SJz6jPiAa

ENVELOPE ID:
SkeWaowsAT-SJz6jPiAa

DOCUMENT NAME:
RB Sysslomannen 2023.pdf
3 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI ben.heidari@fineasity.se | Signed Authenticated | 23.03.2024 18:32 23.03.2024 18:32 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1991/11/17) IP: 37.199.157.163 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed