allabrf.se

Härmed kallas medlemmarna i Brf Sysslomannen till ordinarie årsstämma

TID: Tisdagen den 25 april 2017 kl. 18:00

PLATS: Abraham Bäckgatan 7, vån 3

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2017.
14. Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Avslutande av inre fond, första beslutstillfället.
19. Stämmans avslutande.
20. Övriga frågor.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Söderhamn i april 2017
BRF SYSSLOMANNEN
Styrelsen

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.
Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad

allabrf.se

allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Sysslomannen

786000-0814

Räkenskapsåret

2016

allabrf.se

Styrelsen för Brf Sysslomannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2006-05-31.

Föreningens fastighet,Klossdammen 4:7 bebyggdes 1950 och är belägen i Söderhamns kommun.
På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 21 lägenheter.
Dessutom finns 1 garage och 18 p-platser.

Lägenhetsfördelning:
7 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1407,3 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1966.

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.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 694 705 (694 705) kronor.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-19 bestått av:

Ordinarie	Lars-Gunnar Sahlin
	Cherstin Mossberg
	Lasse Norrlander
	Esbjörn Andersson
Suppleanter	Jan-Åke Thor

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Margareta Hägg.

Valberedning Jan-Åke Thor Sammankallande

Styrelsen har under året haft 3 (4) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 12 086 kronor, vilket bl a avser reparation tvättmaskin och torktumlare, reparation hiss, byte av portkod samt ventilations rengöring.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 2 överlåtelser ägt rum. Ingen andrahandsupplåtelse har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 25 st medlemmar.

Årsavgifter
Genomsnittlig avgift per 2016-12-31 uppgår till 644 kr/kvm.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017=1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

allabrf.se

Flerårsöversikt	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Resultat efter finansiella poster (tkr)	212	216	266	111
Soliditet (%)	43	39	36	24
Kassalikviditet (%)	410	395	346	585
Saldo yttre reprationsfond (kr)	1 697 168	1 431 631	1 166 134	1 106 134

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse - avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Total**
Belopp vid årets ingång	25 895		1 431 651	118 097	216 292	**1 791 935**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			216 292	-216 292		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				216 292	-216 292	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					211 844	
Belopp vid årets utgång	**25 895**		**1 647 943**	**118 097**	**211 844**	**2 003 779**

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	118 097
årets vinst	211 844
	329 941

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	211 844
i ny räkning överföres	118 097
	329 941

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		943 782	941 757
Summa rörelseintäkter		**943 782**	**941 757**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-474 092	-478 897
Övriga externa kostnader	5	-65 393	-50 912
Personalkostnader	6	-28 833	-30 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 974	-106 974
Summa rörelsekostnader		**-675 293**	**-667 009**
Rörelseresultat		**268 489**	**274 748**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 394	2 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 039	-60 652
Summa finansiella poster		**-56 645**	**-58 456**
Resultat efter finansiella poster		**211 844**	**216 292**
Resultat före skatt		**211 844**	**216 292**
Årets resultat		**211 844**	**216 292**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	3 257 724	3 364 698
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 257 724**	**3 364 698**
Summa anläggningstillgångar		**3 257 724**	**3 364 698**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	900 027	613 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	18 841	16 845
Summa kortfristiga fordringar		**918 868**	**630 205**
Kassa och bank			
Kassa och bank		530 307	544 079
Summa kassa och bank		**530 307**	**544 079**
Summa omsättningstillgångar		**1 449 175**	**1 174 284**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 706 899**	**4 538 982**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 895	25 895
Yttre reparationsfond		1 647 943	1 431 651
Summa bundet eget kapital		**1 673 838**	**1 457 546**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		118 097	118 097
Årets resultat		211 844	216 292
Summa fritt eget kapital		**329 941**	**334 389**
Summa eget kapital		**2 003 779**	**1 791 935**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 350 000	2 450 000
Summa långfristiga skulder		**2 350 000**	**2 450 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	100 000	100 000
Leverantörsskulder		38 952	37 995
Skatteskulder		1 669	400
Övriga skulder		38 639	44 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	173 860	113 714
Summa kortfristiga skulder		**353 120**	**297 047**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 706 899**	**4 538 982**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 265 517kronor.

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.
Följande avskrivingstider tillämpas:

Byggnader	40 år
Om- och tillbyggnader före 2014	51 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not Not för anteckningar

allabrf.se

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hyresintäkter garage och p-platser	22 800	20 775
Årsavgifter bostäder	906 672	906 672
Kabel-TV / Internet	17 640	17 640
Avsättning inre reparationsfond ./.	-3 330	-3 330
	943 782	**941 757**

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	12 086	6 904
	12 086	**6 904**

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	11 256	14 957
Obligatorisk ventilationskontroll	0	21 113
Bevakning	7 437	9 455
Besiktning / Serviceavtal	18 076	17 610
Yttre skötsel / Snöröjning	11 056	15 851
Fastighetsel	28 808	24 035
Uppvärmning	257 912	255 160
Vatten	47 630	40 556
Sophämtning	21 032	20 263
Fastighetsförsäkring	22 238	21 319
Avgälder, arrenden och avgifter	607	600
Kabel-TV / Internet	24 276	20 664
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	11 679	10 410
	462 007	**471 993**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	9 447	6 252
Förvaltningsarvode	40 820	39 136
Övriga externa tjänster/kostnader	400	400
Övriga förbrukningsinventarier/material	12 265	5 124
Lokalhyra	2 461	0
	65 393	**50 912**

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	5 833	7 226
	28 833	**30 226**

allabrf.se

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 297 620	6 297 620
Ingående anskaffningsvärden mark	24 000	24 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 321 620**	**6 321 620**
Ingående avskrivningar	-2 956 922	-2 849 948
Årets avskrivningar	-106 974	-106 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 063 896**	**-2 956 922**
Utgående redovisat värde	**3 257 724**	**3 364 698**
Taxeringsvärden byggnader	3 190 000	2 855 000
Taxeringsvärden mark	703 000	615 000
	3 893 000	**3 470 000**

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	4 821	4 285
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	895 206	609 075
	900 027	**613 360**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 841	16 845
	18 841	**16 845**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,31	2017-06-30	2 450 000	2 550 000
			2 450 000	**2 550 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000	-100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 950 000 kronor.

allabrf.se

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	40 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	12 568	7 226
Förskottsbetalda hyror och avgifter	74 028	48 649
Upplupna vatten avgifter	3 439	3 142
Upplupna uppvärmningskostnader	30 069	29 667
Upplupna elavgifter	2 692	0
Upplupna renhållningsavgifter	2 476	2 030
Beräknat arvode för revision	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 588	0
	173 860	**113 714**

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 535 000	5 535 000
	5 535 000	**5 535 000**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Söderhamn den

Lars-Gunnar Sahlin

Cherstin Mossberg

Lasse Norrlander

Esbjörn Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Margareta Hägg
Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sysslomanen

Org. Nr 786000-0814

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sysslomannen för räkenskapsåret 2016.
Det är styrelsen som ansvarar 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 i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen.
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Söderhamn den 13 mars 2017

Margareta Hägg
Av föreningen vald revisor

allabrf.se