



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Syslomanen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sysslomannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Anders Sundin	Ordförande
Anna Kristina Billberg	Ledamot
Astrid Katarina Ihrmark	Ledamot
Lars Olof Jägemar	Ledamot
Adrian Von Heijne	Ledamot

Anders Oscar Höjenfält	Suppleant
Jan Andreas Wallberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ann-Cathrin Engwall	Ordinarie Intern
Ebba Johansson	Suppleant Intern

Valberedning

Christina Bergqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 47:4	1947	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 - 0 och består av 1 flerbostadshus.

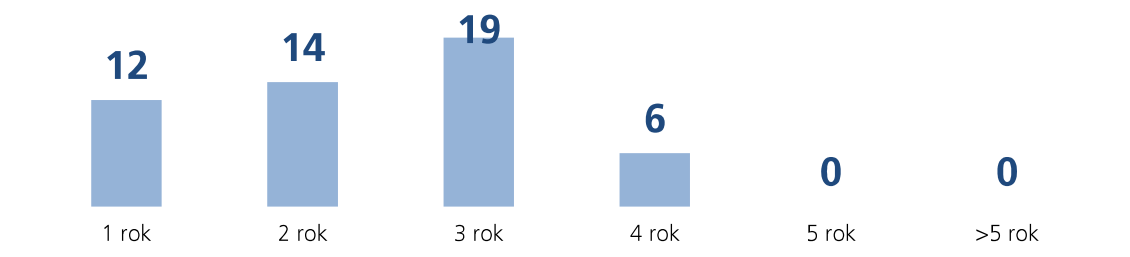
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 406 m², varav 3 251 m² utgör boyta och 155 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Relaxen	Bastu och dusch
Dubletten	Övernattningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation vatten och avlopp till trinett i Stora uthyrningslokalen	2021
Spolning stammar	2021
Dräneringsrör och isolering vägg Sysslomansgatan	2021
OVK/sotning	2021
Ny gräsmatta	2021
Vinkla om avloppsror källaren	2021
Målning källarutrymmen	2020
Målning av källardörrar	2020
Rengöring avloppsstammar källare	2019
El stuprör	2018
Radonmätning	2018
Installation säkerhetsdörrar	2018
Balkongrenovering	2015
Byte av entrédörrar	2015
Rengöring avloppsstammar	2015
Renovering ventilation	2014
Byte av delar av taket	2014
Målning trapphus	2010
Fasadrenovering	2007
Skorstensrenovering	2001
Stamrenovering	1993 - 1994
Renovering	1986
Planerat underhåll	År
Laga hål i marken förlänga stuprör Tegnérgatan	2022
Nytt soprum	2022
Armaturer gemensamma utrymmen	2022
Spolning av stammar	2023
Sotning	2024
Radonmätning	2025
OVK	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Uppsala
Fastighetsskötsel	Upplands BoService
OVK och sotning	Åke Huss AB
Trappstädning	HomeMaid

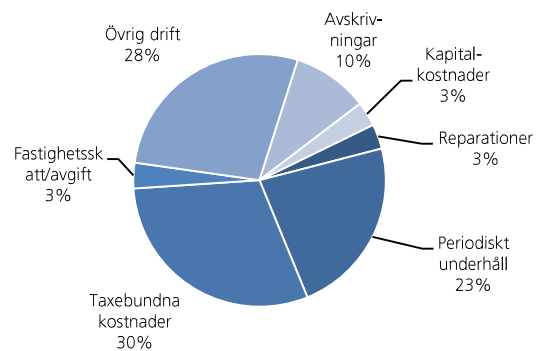
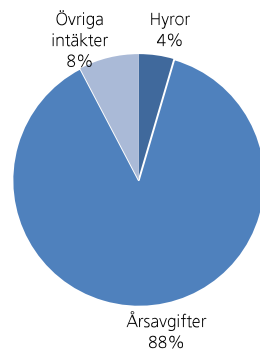
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 232 675	1 011 970
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 306 628	2 216 786
Finansiella intäkter	553	1 392
Ökning av kortfristiga skulder	0	240 262
	2 307 181	2 458 440
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 253 609	1 777 841
Finansiella kostnader	80 145	96 197
Ökning av kortfristiga fordringar	4 447	38 697
Minskning av långfristiga skulder	325 000	325 000
Minskning av kortfristiga skulder	109 682	0
	2 772 882	2 237 735
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	766 974	1 232 675
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-465 701	220 705

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dräneringsrör är bytt längs föreningens del på Sysslomansgatan. Även isolering och tätning av grunden utfördes.

Ny gräsmatta är anlagd där tidigare tvätt ställning och gunga stod.

Spolning av stammarna är utförd två gånger.

Ovk samt sotning är utförd.

I stora uthyrningsrummet installerades en trinett med tillhörande vatten och avlopp.

Vi har nu tre uthyrningslokaler mot tidigare två. Pingisrummet är nytt och nu även uthyrt.

Fixardagar arrangerades 9 maj och 17 oktober. På fixardagarna rensades det i trädgården och gemensamma utrymmen städades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	595	583	584	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 628	1 723	1 818	0
Elkostnad/m ² totalyta	17	12	19	0
Värmekostnad/m ² totalyta	132	141	145	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	38	30	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	28	30	0
Soliditet (%)	0	0	0	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-280	82	339	0
Nettoomsättning (tkr)	2 283	2 207	2 216	0

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 251 m² bostäder och 155 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	368 000	0	0	368 000
Fond för yttre underhåll	306 988	170 952	-144 950	280 986
S:a bundet eget kapital	674 988	170 952	-144 950	648 986
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-932 652	-170 952	226 821	-988 522
Årets resultat	-280 158	-280 158	-81 871	81 871
S:a ansamlad förlust	-1 212 810	-451 110	144 950	-906 650
S:a eget kapital	-537 822	-280 158	0	-257 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-280 158
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-761 701
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 952
summa balanserat resultat	-1 212 811

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

306 988
-905 823

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 283 153	2 206 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 475	10 052
Summa rörelseintäkter		2 306 628	2 216 786
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 087 780	-1 636 978
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 035	-61 569
Personalkostnader	Not 6	-82 795	-79 294
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-253 585	-262 269
Summa rörelsekostnader		-2 507 194	-2 040 110
RÖLSERESULTAT		-200 566	176 676
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		553	1 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 145	-96 197
Summa finansiella poster		-79 592	-94 805
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-280 158	81 871
ÅRETS RESULTAT		-280 158	81 871

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	3 878 677	4 054 220
Inventarier Not 9	784 201	862 243
Summa materiella anläggningstillgångar	4 662 878	4 916 463
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 662 878	4 916 463
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	769 651	1 028 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	77 215	73 194
Summa kortfristiga fordringar	846 926	1 102 114
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	206 066
Summa kassa och bank	0	206 066
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	846 926	1 308 180
SUMMA TILLGÅNGAR	5 509 804	6 224 643

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		368 000	368 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	306 988	280 986
Summa bundet eget kapital		674 988	648 986
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-932 652	-988 522
Årets resultat		-280 158	81 871
Summa ansamlad förlust		-1 212 810	-906 650
SUMMA EGET KAPITAL		-537 822	-257 664
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 587 500	5 543 750
Summa långfristiga skulder		3 587 500	5 543 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	1 956 250	325 000
Leverantörsskulder		198 929	221 684
Skatteskulder		9 657	9 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	295 290	382 722
Summa kortfristiga skulder		2 460 126	938 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 509 804	6 224 643

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	15-50 år	15-50 år
Inventarier	5-20 år	5-20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 025 135	1 986 960
Hyror bostäder	80 530	90 000
Hyror lokaler	24 000	0
Kabel-TV intäkter	125 255	125 392
Överlåtelse/pantsättning	0	2 093
Avgift andrahandsuthyrning	28 246	2 286
Öresutjämning	-13	3
	2 283 153	2 206 734

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	22 615	0
Övriga intäkter	860	10 052
	23 475	10 052

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	113 454	113 112
	Fastighetsskötsel beställning	12 719	9 247
	Fastighetsskötsel gård beställning	625	47 730
	Snöröjning/sandning	3 055	2 898
	Städning entreprenad	113 119	109 603
	Sotning	81 275	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 684
	Gård	4 834	1 258
	Förbrukningsmateriel	1 582	6 281
	Brandskydd	15 989	7 695
		346 652	299 508
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	615
	Tvättstuga	7 580	32 553
	Källare	1 298	45 875
	Bastu/pool	0	2 630
	Entré/trapphus	0	5 250
	Lås	14 613	2 823
	VVS	18 794	1 877
	Ventilation	3 645	0
	Elinstallationer	32 786	5 535
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 015	4 502
	Tak	0	3 188
	Fasad	1 298	4 003
	Mark/gård/utemiljö	0	39 909
		81 029	148 760
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	38 250	0
	Gemensamma utrymmen	0	144 950
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	49 750	0
	Huskropp utvändigt	500 230	0
	Tak	3 563	0
		591 793	144 950
	Taxebundna kostnader		
	El	57 230	41 613
	Värme	450 029	478 945
	Vatten	144 462	127 877
	Sophämtning/renehållning	126 537	76 927
	Grovsopor	1 594	2 785
		779 852	728 148
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 194	70 226
	Kabel-TV	58 081	32 915
	Bredband	72 930	129 752
		204 205	232 893
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 249	82 719
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 087 780	1 636 978

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	513	919
	Inkassering avgift/hyra	926	450
	Föreningskostnader	0	1 500
	Styrelseomkostnader	0	4 668
	Fritids- och trivselkostnader	447	468
	Förvaltningsarvode	51 100	25 000
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 619
	Administration	5 269	4 941
	Konsultarvode	18 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	11 820
	Övriga driftskostnader	0	4 184
		83 035	61 569

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 000	63 000
	Sociala kostnader	19 795	16 294
		82 795	79 294

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	13 096	13 096
	Förbättringar	162 447	171 131
	Inventarier	78 042	78 042
		253 585	262 269

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 898 385	10 898 385
	Utgående anskaffningsvärde	10 898 385	10 898 385
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 844 165	-6 659 938
	Årets avskrivningar enligt plan	-175 543	-184 227
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 019 707	-6 844 165
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 878 677	4 054 220
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	162 400	162 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 444 000	28 444 000
	Taxeringsvärde mark	28 540 000	28 540 000
		56 984 000	56 984 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
	Lokaler	984 000	984 000
		56 984 000	56 984 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 525 760	1 525 760
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 525 760	1 525 760
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-663 516	-585 474
	Årets avskrivningar enligt plan	-78 042	-78 042
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-741 558	-663 516
	Redovisat restvärde vid årets slut	784 201	862 244
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 677	214
	Klientmedel hos SBC	766 974	1 026 609
	Avräkning övrigt	0	2 097
		769 651	1 028 920

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Försäkring	77 215	73 194	
	Övriga förutbetalda kostnader	0	0	
		77 215	73 194	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	280 986	122 034	
	Reservering enligt stadgar	170 952	170 952	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-144 950	-12 000	
	Vid årets slut	306 988	280 986	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Swedbank	1,390 %	2 500 000	2 500 000
	Swedbank	0,920 %	431 250	731 250
	Swedbank	1,590 %	1 500 000	1 500 000
	Swedbank	1,690 %	1 112 500	1 137 500
	Summa skulder till kreditinstitut		5 543 750	5 868 750
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 956 250	-325 000
			3 587 500	5 543 750
				Villkors- ändringsda g
				2025-01-24
				Rörligt
				2022-02-25
				2023-04-25

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 987 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värme	0	63 608
	Arvoden	63 000	63 000
	Sociala avgifter	22 555	19 795
	Ränta	9 707	14 000
	Avgifter och hyror	196 917	222 320
	Övriga upplupna kostnader	3 111	0
		295 290	382 722

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Dagens sopstation behöver flyttas då den nu står för långt ifrån gatan vilket skulle medföra mycket höga avfallskostnader.

Det är i dag hål i trottoaren längs Tegnérgatan där stuprören går ner. Stuprören kommer att förängas samt hålen täckas för.

Avloppsrören i källaren kommer att vinklas om för att få ett bättre fall.

Sista delen av trädgården, i hörnet bakom grillplatsen, ska fixas till.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2022

Anders Sundin
Ordförande

Anna Kristina Billberg
Ledamot

Astrid Katarina Ihrmark
Ledamot

Lars Olof Jägemar
Ledamot

Adrian Von Heijne
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Ann-Cathrin Engwall
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Som undertecknande, av årsmötet vald internrevisor, har jag granskat årsredovisningen, de ekonomiska rapporterna, styrelseprotokoll samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Syslomanen för år 2021-01-01-2021-12-31.

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 2021 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 2021 och att årets resultat överförs i ny räkning

Utöver min revision av årsredovisningen har jag reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Syslomanen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar men däremot haft bristande rutiner i arbetet med att färdigställa årsredovisningen i tid och brutit mot ÅRL (1995:1554). Styrelsen har fått en skarp erinran och har lovat att åtgärda dessa missförhållanden inför nästa års arbete varför jag tillstyrker att årsmötet ändå beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Fuengirola Malaga 2021-03-18



Ann-Cathrin Engwall

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 029 000	2 025 135	2 025 720
Hyror bostäder	78 000	80 530	108 000
Hyror lokaler	72 000	24 000	0
Kabel-TV intäkter	125 000	125 255	125 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	28 246	0
Öresutjämnning	0	-13	0
Fakturerade kostnader	0	22 615	0
Övriga intäkter	0	860	0
	2 304 000	2 306 628	2 258 720
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-118 000	-113 454	-115 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-12 719	-8 000
Fastighetskötsel gård beställning	-24 000	-625	-2 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-3 055	-12 000
Städning entreprenad	-115 000	-113 119	-122 000
Sotning	0	-81 275	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-4 834	-1 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-1 582	-4 000
Brandskydd	-9 000	-15 989	0
	-291 000	-346 652	-265 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-126 000	0	-75 000
Tvättstuga	0	-7 580	0
Källare	0	-1 298	0
Lås	0	-14 613	0
VVS	0	-18 794	0
Ventilation	0	-3 645	0
Elinstallationer	0	-32 786	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 015	0
Fasad	0	-1 298	0
Mark/gård/utemiljö	-75 000	0	0
	-201 000	-81 029	-75 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-38 250	0
Källare	0	0	-70 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-49 750	0
Huskropp utvändigt	0	-500 230	-600 000
Tak	0	-3 563	0
	0	-591 793	-670 000
Taxebundna kostnader			
El	-44 000	-57 230	-66 000
Värme	-499 000	-450 029	-515 000
Vatten	-128 000	-144 462	-102 000
Sophämtning/renhållning	-81 000	-126 537	-72 000
Grovsopor	-3 000	-1 594	0
	-755 000	-779 852	-755 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-74 000	-150 409	-72 000
Kabel-TV	-35 000	-58 081	-133 000
Bredband	-99 000	-72 930	0
	-208 000	-281 420	-205 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-84 000	-84 249	-83 000
	-84 000	-84 249	-83 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-513	0
Inkassering avgift/hyra	0	-926	0
Föreningskostnader	-2 000	0	-1 500
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-447	-3 000
Förvaltningsarvode	-27 000	-51 100	-52 000
Förvaltningsarvoden övriga	-9 000	0	-4 000
Administration	-4 000	-5 269	-4 000
Konsultarvode	0	-18 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-12 000	-6 030	-6 000
	-61 000	-83 035	-75 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-19 795	-20 000
	-83 000	-82 795	-83 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-14 000	-13 096	-13 000
Förbättringar	-163 000	-162 447	-172 000
Inventarier	-79 000	-78 042	-78 000
	-256 000	-253 585	-263 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 939 000	-2 584 409	-2 474 500
RÖRELSERESULTAT	365 000	-277 781	-215 780
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	522	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	31	0
Låneräntor	-103 000	-80 117	-103 000
Övriga räntekostnader	0	-28	0
	-103 000	-79 592	-103 000
RESULTAT	262 000	-357 373	-318 780

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se