

# Årsredovisning

2017

Brf Sysslomansgården

Org nr 769603-2486

Styrelsen för Brf Sysslomansgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-06-09.

Föreningens fastighet, Fjärdingen 10:4 bebyggdes 1964 av Domkyrkan och är belägen i Uppsala kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2000-04-19 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 28 lägenheter och 1 föreningslokal, varav 1 lägenhet är hyresrätt.

Dessutom finns ett antal p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kök		
8	st 2 rum och kök		
2	st 3 rum och kök		
10	st 4 rum och kök		
2	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 2,161,6 kvm	Total lokalyta: 135 kvm

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. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-19 bestått av:

Ordinarie	Stig Åstrand Lennart Moen Per Johan Råsmark Kerstin Sædén Hannes Hokke	Ordf.
Suppleanter	Helena Lundgren Seppo Suomi	

Fram till föreningsstämman var Benny Eklund ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Jörgen Straarup	
Suppleant	Astrid Graf	
Valberedning	Assa Rosenberg Hans-Erik Graf Ingalill Bratteby Ribbing	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Vicevärd uppgifter har fördelats mellan styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av ISS Facility Services AB. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del i Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har t om 171130 ombesörjts av Driftab AB och därefter UBC Teknisk Förvaltning AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014-10-06 i samband med upprättande av underhållsplan av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2013-03-15.

OVK besiktning har skett 2011-05-17.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 108 342 kronor.

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsupplåtelser har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifterna och p-platserna har fr om 180101 höjts med 3% resp 100 kronor/p-plats.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 526	1 510	1 466	1 468
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-31	-440	184	-251
Soliditet (%)	98	98	99	98
Kassalikviditet (%)	250	159	306	90
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	116	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	378	362	262	512
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	553	537	537	537
Lån kronor per kvm yta	0	0	0	84

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	19 618 812	361 613	-892 669	-439 913
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		116 694	-116 694	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-100 000	100 000	
Balanseras i ny räkning			-439 913	439 913
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-30 983
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 618 812</b>	<b>378 307</b>	<b>-1 349 276</b>	<b>-30 983</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 349 276
årets förlust	-30 983
	<b>-1 380 259</b>
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	116 694
i ny räkning överföres	-1 496 953
	<b>-1 380 259</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 525 774	1 509 865
Övriga rörelseintäkter		42 662	23 107
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 568 436</b>	<b>1 532 972</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 128 213	-1 512 539
Övriga externa kostnader	5	-127 750	-118 917
Personalkostnader	6	-71 780	-69 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 682	-271 682
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 599 426</b>	<b>-1 972 901</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-30 990</b>	<b>-439 929</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	16
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-30 983</b>	<b>-439 913</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-30 983</b>	<b>-439 913</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-30 983</b>	<b>-439 913</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 120 733	18 386 657
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	5 758	11 516
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 126 491</b>	<b>18 398 173</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 126 491</b>	<b>18 398 173</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	680 031	598 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 996	24 715
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>721 027</b>	<b>622 795</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		95 750	53 507
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>95 750</b>	<b>53 507</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>816 777</b>	<b>676 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 943 268</b>	<b>19 074 475</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 618 812	19 618 812
Yttre reparationsfond		378 307	361 613
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 997 119</b>	<b>19 980 425</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 349 276	-892 669
Årets resultat		-30 983	-439 913
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 380 259</b>	<b>-1 332 582</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 616 860</b>	<b>18 647 843</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		94 602	195 258
Skatteskulder		3 325	2 713
Övriga skulder	11	52 652	47 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	175 829	180 722
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>326 408</b>	<b>426 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 943 268</b>	<b>19 074 475</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-30 990	-439 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		271 682	271 682
Erhållen ränta		7	16
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>240 699</b>	<b>-168 231</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 988	-29 336
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-100 224	223 625
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>129 488</b>	<b>26 058</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>129 488</b>	<b>26 058</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		622 307	596 249
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	13	<b>751 795</b>	<b>622 307</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### 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.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 87-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	87 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-25 år
Markanläggningar	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	29 448	28 800
Hysesintäkter garage och p-platser	221 900	206 000
Årsavgifter bostäder	1 185 012	1 150 464
Hysesbortfall ./.	0	-500
Debiterade avgifter	89 414	125 101
Övriga ersättningar och intäkter	2 419	1 140
Försäkringsersättningar	40 243	21 967
	<b>1 568 436</b>	<b>1 532 972</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	108 342	58 233
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	499 140
	<b>108 342</b>	<b>557 373</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel / städning entreprenad	93 469	94 701
Besiktning / Serviceavtal	41 327	38 430
Yttre skötsel / Snöröjning	73 371	79 174
Fastighetsel	53 569	48 726
Uppvärmning	251 278	252 170
Vatten	138 351	128 273
Sophämtning	31 489	34 379
Fastighetsförsäkring	39 769	36 085
Självrisk/reparation försäkringskador	220 809	168 951
Kabel-TV / Internet	39 619	38 772
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	36 820	35 504
	<b>1 019 871</b>	<b>955 165</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	23 003	29 757
Förvaltningsarvode	61 681	54 720
Övriga externa tjänster/kostnader	34 844	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 222	34 440
	<b>127 750</b>	<b>118 917</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	55 000	55 000
Revisionsarvoden	5 500	5 500
Lagstadgade sociala avgifter	11 280	9 263
	<b>71 780</b>	<b>69 763</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	16 235 619	16 235 619
Markanläggningar	360 426	360 426
Ingående anskaffningsvärde mark	4 105 900	4 105 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 701 945</b>	<b>20 701 945</b>
Ingående avskrivningar	-2 315 288	-2 049 364
Årets avskrivningar	-265 924	-265 924
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 581 212</b>	<b>-2 315 288</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 120 733</b>	<b>18 386 657</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
	<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 100	122 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 100</b>	<b>122 100</b>
Ingående avskrivningar	-110 584	-104 826
Årets avskrivningar	-5 758	-5 758
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-116 342</b>	<b>-110 584</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 758</b>	<b>11 516</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	3 134	2 864
Andra kortfristiga fordringar	20 853	26 416
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	656 044	568 800
	<b>680 031</b>	<b>598 080</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 996	24 715
	<b>40 996</b>	<b>24 715</b>

**Not 11 Övriga skulder**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Mervärdesskatt	25 770	23 075
Källskatter	16 500	16 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	10 382	8 364
	<b>52 652</b>	<b>47 939</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	1 728	1 728
Förskottsbetalda hyror och avgifter	125 317	128 965
Upplupna vatten avgifter	9 000	10 000
Upplupna uppvärmningskostnader	34 284	34 528
Beräknat arvode för revision	5 500	5 500
	<b>175 829</b>	<b>180 721</b>

**Not 13 Likvida medel**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Banktillgodohavanden	95 750	53 507
Avräkning Klientmedel	656 044	568 800
	<b>751 794</b>	<b>622 307</b>

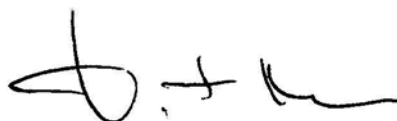
**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har tagit beslut om förprojektering inför stambyte. Beslut kommer att tas vid ordinarie föreningsstämma.

Uppsala 2018-04-04



Stig Åstrand



Lennart Moen



Per Johan Råsmark



Kerstin Sæden

Hannes Hokke

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jörgen Straarup  
Revisor