

# Årsredovisning 2018

**BRF SYSSLOMANNEN**  
717600-2207

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1943-11-27.

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 47:4 på adressen Tegnérgatan 13 i Uppsala. Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 3406 kvm, varav 3251 kvm utgör lägenhetsyta, fördelad på 51 lägenheter, och 155 kvm lokalyta.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

#### Lägenhetsfördelning

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

#### Fastighetens tekniska status

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

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1947.

Tidigare gjorda större renoveringar sedan 1986 i urval:

1986	Renovering
1993-1994	Stamrenovering
2001	Skorstensrenovering
2007	Fasadrenovering
2010	Målning trapphus
2014	Renovering ventilation
2014	Byte av delar av taket
2015	Balkongrenovering

CB  
H  
B  
R

2015	Byte entrédörrar
2015	Rengöring av avloppsstammar
2018	Installation av säkerhetsdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Fastighetsförvaltning Upplands Boservice

**Föreningsfrågor**

Stadgar

Föreningens gällande skickades in 2017-06-21 och registrerades hos Bolagsverket 2017-07-12.  
Föreningens ekonomiska plan registrerades 1949-09-13.

Andrahanduthyrning

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

Pantsättnings- och överlåtelseavgifter

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.  
Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.  
Andrahandsuthyrningar debiteras med 10% av gällande prisbasbelopp per år.  
Samtliga dessa avgifter handläggs av Ekonomisk förvaltning i Uppsala (tidigare Azets Insights AB).

**Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 2 suppleanter.  
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-03-25 haft följande sammansättning:

Christina Bergkvist	Styrelseordförande
Mattias Enström	Sekreterare
Anders Sundin	Ledamot
Lars Olof Jägemar	Ledamot
Per Landström	Kassör
Mikael Isaksson	Suppleant
John Petrini	Suppleant

I tur att avgå 2019 är de ordinarie ledamöterna Lars Jägemar och Per Landström. Suppleanter väljs på ett år.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

CB  
H  
R  
D

Firmateckning

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

Revisorer

Ann-Cathrin Engwall	Revisor
Karin Eliasson	Revisorsuppleant

Valberedning

Hannes Torhell och Emil Andersson.

**Föreningens ekonomi**

Föreningens kassa minskade under 2018 med ca 142 000 kr och föreningen gjorde en förlust om ca 245 000 kr.

Vid slutet av året uppgick föreningens lån i Swedbank till drygt 6,5 miljoner kr. Under året amorterades 312 500 kr, Nytt lån till installation av säkerhetsdörrar togs på 1,2 miljoner kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade 2018.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 337 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästkommande år (2019)

Budgeten för 2019 indikerar ett positivt resultat om 82 000 kr.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2018 genomfördes en byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. I samband med bytet installerades också fastighetsboxar i samtliga uppgångar.

Ett reningssystem från Bauer Water Technology installerades för att ge renare vattensystem och effektivare värmeåtervinning.

Träden beskars av specialiserad firma. En trädgårdsarkitekt konsulterades för att få en oberoende syn på trädgårdens utformning och innehåll.

Två tvättmaskiner fick bytas ut under året efter att ha gått sönder och inte bedömts vara värda att laga på grund av ålder.

Underhåll i övrigt sköttes löpande, enligt avtal, av fastighetsskötaren.

CB  
lf  
R

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 160 683	2 083 937	2 075 122	2 029 630
Resultat efter fin. poster	-244 957	331 905	400 007	-2 055 466
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Kassalikviditet %	108	116	109	71
Yttre fond	648 310	598 310	548 310	498 310
Taxeringsvärde	44 749 000	44 749 000	44 749 000	40 223 000
Bostadsyta, kvm	3 251	3 251	3 251	3 251
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	612	612	605	597
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 005	1 732	1 824	1 917
Genomsnittlig skuldränta, %	1,65	2,13	2,09	2,77
Belåningsgrad, %	147,39	122,22	123,73	124,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	368 000	-	-	368 000
Fond, yttre underhåll	598 310	-	50 000	648 310
Reservfond	16 600	-	-	16 600
Balanserat resultat	-1 748 338	331 905	-50 000	-1 466 433
Årets resultat	331 905	-331 905	-244 957	-244 957
<b>Eget kapital</b>	<b>-433 523</b>	<b>0</b>	<b>-244 957</b>	<b>-678 479</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 466 433
Årets resultat	<u>-244 957</u>
<b>Totalt</b>	<b>-1 711 389</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reserveras till fond för yttre underhåll	50 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-592 876
Balanseras i ny räkning	<u>-1 068 513</u>
	<b>-1 711 389</b>

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

CO  
Jf B ac  
PK

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 160 683	2 083 936
Övriga rörelseintäkter		2 192	3 931
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 162 875</b>	<b>2 087 867</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 901 277	-1 245 915
Övriga externa kostnader		-93 365	-116 775
Personalkostnader	4	-81 099	-86 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-233 730	-187 406
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 309 470</b>	<b>-1 636 491</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-146 596</b>	<b>451 376</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 823	3 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 184	-123 371
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 361</b>	<b>-119 471</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-244 957</b>	<b>331 905</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-244 957</b>	<b>331 905</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	5	4 422 887	4 607 547
Maskiner och inventarier	6	1 018 322	148 031
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 441 208</b>	<b>4 755 578</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 441 208</b>	<b>4 755 578</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		45 088	0
Övriga fordringar		7 789	1 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 096	94 882
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>186 973</b>	<b>95 983</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		771 766	913 212
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>771 766</b>	<b>913 212</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>958 739</b>	<b>1 009 195</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 399 947</b>	<b>5 764 774</b>

CB  
H D 10  
R



## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		368 000	368 000
Reservfond		16 600	16 600
Fond för yttre underhåll		648 310	598 310
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 032 910</b>	<b>982 910</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 466 433	-1 748 338
Årets resultat		-244 957	331 905
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 711 389</b>	<b>-1 416 433</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-678 479</b>	<b>-433 523</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	6 193 750	5 331 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 193 750</b>	<b>5 331 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		325 000	300 000
Leverantörsskulder		184 623	277 571
Skatteskulder		2 109	987
Övriga kortfristiga skulder		0	4 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372 944	284 102
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>884 676</b>	<b>867 046</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 399 947</b>	<b>5 764 774</b>

## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>913 212</b>
Resultat efter finansiella poster	-244 957
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	233 730
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-11 227</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-90 990
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 370
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-109 587</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-919 360
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-919 360</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	887 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>887 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-141 447</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>771 766</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Andrahandsuthyrning	17 633	5 926
Hysesintäkter, bostäder	90 000	85 000
Kabel-tv	62 730	0
Kravavgift	600	420
Pantsättningsavgift	0	1 760
Årsavgifter, bostäder	1 989 720	1 989 720
Överlåtelseavgift	0	1 110
<b>Summa</b>	<b>2 160 683</b>	<b>2 083 936</b>

<b>Not 3, Fastighetsskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	47 435	0
El	63 608	54 986
Fastighetsförsäkring	64 093	61 040
Fastighetsskatt	75 677	74 555
Fastighetsskötsel	108 360	110 549
Fjärrvärme	492 635	502 053
Kabel-tv	42 433	52 755
Planerade underhåll	592 876	0
Reparationer	57 296	94 885
Sophämtning	63 821	69 465
Städning	111 222	120 221
Vatten	83 366	88 950
Övrigt	98 454	16 456
<b>Summa</b>	<b>1 901 277</b>	<b>1 245 915</b>

<b>Not 4, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvoden	3 000	7 000
Sociala avgifter	18 099	19 394
Styrelsearvoden	60 000	60 000
<b>Summa</b>	<b>81 099</b>	<b>86 394</b>

<b>Not 5, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	10 898 385	10 898 385
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	10 898 385	10 898 385
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 290 837	-6 104 675
Årets avskrivning	-184 660	-186 162
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-6 475 498	-6 290 837
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 422 887</b>	<b>4 607 547</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	162 400	162 400
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 983 000	24 983 000
Taxeringsvärde mark	19 766 000	19 766 000
<b>Summa</b>	<b>44 749 000</b>	<b>44 749 000</b>

CB  
HOP

<b>Not 6, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	606 400	457 125
Inköp	919 360	149 275
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>1 525 760</u>	<u>606 400</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-458 369	-457 125
Avskrivningar	-49 069	-1 244
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-507 438</u>	<u>-458 369</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>1 018 322</u></u>	<u><u>148 031</u></u>

<b>Not 7, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2020-02-11	1,77 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2022-02-25	1,59 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	Rörligt	1,04 %	1 331 250	1 631 250
Swedbank	2023-04-25	1,69 %	1 187 500	
<b>Summa</b>			<b>6 518 750</b>	<b>5 631 250</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			325 000	

<b>Not 8, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	9 782 000	9 782 000
<b>Summa</b>	<b>9 782 000</b>	<b>9 782 000</b>

CB  
H  
PL

## Underskrifter

Uppsala, 2019 - 03 - 11  
Ort och datum

Christina Bergkvist  
Christina Bergkvist  
Styrelseordförande

Mattias Enström  
Mattias Enström  
Sekreterare

Anders Sundin  
Anders Sundin  
Ledamot

Lars Olof Jägemar  
Lars Olof Jägemar  
Ledamot

Per Landström  
Per Landström  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 02 - 28

Ann-Cathrin Engwall  
Ann-Cathrin Engwall  
Revisor

## Revisionsberättelse

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

Som undertecknande, av årsmötet vald internrevisor, har jag granskat årsredovisningen, de ekonomiska rapporterna, styrelseprotokoll samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sysslomannen för år 2018-01-01-2018-12-31.

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 2018 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 2018 och att årets resultat överförs i ny räkning

Utöver min revision av årsredovisningen har jag reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sysslomannen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

Uppsala 2018-02-28



Ann-Cathrin Engwall