





# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sysslomannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2014 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Rebecca Högberg	Ledamot
Petter Winter Valenta	Ledamot
Karin Cederberg Segal	Ledamot
Ludvig Ekström	Ledamot
Tommy Flygare	Ledamot

Madeleine Benndorf	Suppleant
Stella Danelius	Suppleant
Sofia Petersson Svanfeldt	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Madeleine Benndorf, Ludvig Ekström, Rebecca Högberg och Sofia Petersson Svanfeldt.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision

### Valberedning

Eva Rimon	Samman kallande
Charlotte Scocco	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hemmet 13	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

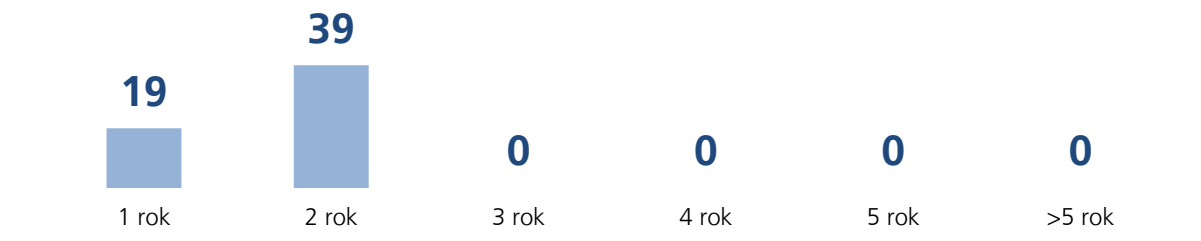
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 249 m<sup>2</sup>, varav 3 147 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 102 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Byggkonsult	76 m <sup>2</sup>	tv

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Takterrass  Cykelrum Gräsmatta framsida och baksida Soprum	Boende kan boka för grillning och tillställningar.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Ny torktumlare	2020
Byte av armatur vån 3	2020
Takreovering/Takmålning	2019
Byte av radiatorstam i samtliga badrum	2017
Stambyte	2017 - 2018
Installation av belysning med rörelsesensor i cykelrum.	2015
Målning av fönster i mark-och källarplan	2014
Installation av luftrenare i soprum	2014

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

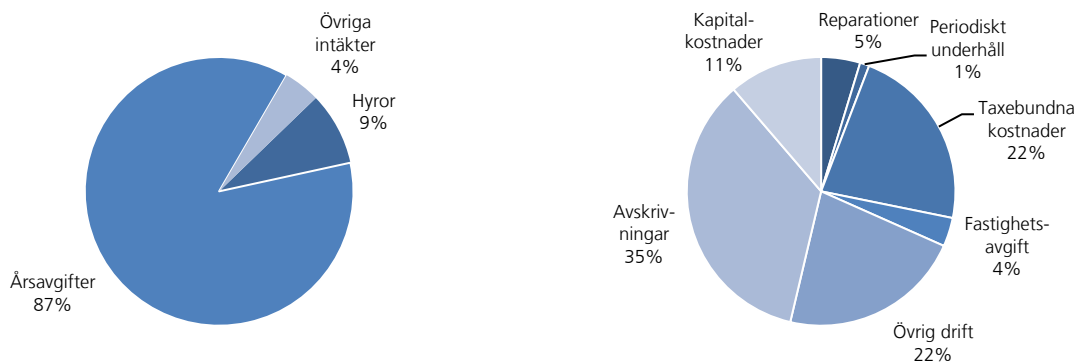
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	SBC AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Städning	Städpoolen AB
Hiss	KONE AB
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Telenor
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Återvinning	Stena Recycling
Service tvättstuga	Söderkyl AB
Snöröjning tak	Björn Persson Plåtslageri Aktiebolag

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 693 762</b>	<b>1 487 204</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 578 628	2 579 170
Finansiella intäkter	199	61
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 102
Ökning av kortfristiga skulder	0	90 648
	<b>2 578 827</b>	<b>2 676 982</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 557 769	1 643 149
Finansiella kostnader	328 819	334 390
Ökning av materiella anläggningstillgångar	436 897	110 785
Ökning av kortfristiga fordringar	8 154	0
Minskning av långfristiga skulder	382 100	382 100
Minskning av kortfristiga skulder	30 634	0
	<b>2 744 373</b>	<b>2 470 424</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 528 215</b>	<b>1 693 762</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-165 546</b>	<b>206 558</b>

\*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under större delen av året har det skett arbeten i skyddsrummet för att återställas enligt MSB:s regler för aktiva skyddsrum. Det har även skett återställning och torkning av berörda lägenheter i samband med vattenläcka som skedde 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	726	726	740	724
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 317	1 317	1 317	1 246
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 679	7 803	8 090	8 209
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	20	21	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	137	140	140	154
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	101	103	107	132
Soliditet (%)	65	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-324	-406	-354	55
Nettoomsättning (tkr)	2 579	2 574	2 571	2 507

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 147 m<sup>2</sup> bostäder och 102 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	41 932 623	0	0	41 932 623
Upplåtelseavgifter	8 114 428	0	0	8 114 428
Fond för yttre underhåll	2 857 499	392 664	0	2 464 835
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>52 904 550</b>	<b>392 664</b>	<b>0</b>	<b>52 511 886</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-8 128 775	-392 664	-405 785	-7 330 326
Årets resultat	-324 470	-324 470	405 785	-405 785
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 453 246</b>	<b>-717 134</b>	<b>0</b>	<b>-7 736 111</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>44 451 304</b>	<b>-324 470</b>	<b>0</b>	<b>44 775 775</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-324 470
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 736 111
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-392 664</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 453 245</b>

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

<u>31 150</u>
<b>-8 422 095</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 578 568	2 573 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	5 402
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 578 628</b>	<b>2 579 170</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 241 238	-1 218 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 523	-300 549
Personalkostnader	Not 6	-71 008	-124 149
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 016 709	-1 007 477
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 574 478</b>	<b>-2 650 626</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 150</b>	<b>-71 456</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		199	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 819	-334 390
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-328 620</b>	<b>-334 329</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-324 470</b>	<b>-405 785</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-324 470</b>	<b>-405 785</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	66 468 307	67 485 016
Pågående byggnation	Not 9	658 158	221 261
Maskiner	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 126 465</b>	<b>67 706 277</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 126 465</b>	<b>67 706 277</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 528 294	1 693 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	89 950	81 784
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 618 244</b>	<b>1 775 690</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		265	212
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>265</b>	<b>212</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 618 509</b>	<b>1 775 902</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 744 974</b>	<b>69 482 178</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 047 051	50 047 051
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 857 499	2 464 835
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 904 550</b>	<b>52 511 886</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 128 775	-7 330 326
Årets resultat		-324 470	-405 785
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 453 246</b>	<b>-7 736 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 451 304</b>	<b>44 775 775</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 290 000	23 690 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 290 000</b>	<b>23 690 800</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 400 800	382 100
Leverantörsskulder		186 259	200 757
Skatteskulder		10 517	7 501
Övriga skulder		39 382	39 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	366 711	385 863
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 003 669</b>	<b>1 015 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 744 974</b>	<b>69 482 178</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stomme och grund	75 år	75 år
Yttertak	8 år	8 år
Fasad/balkonger	30 år	30 år
Fönster/dörrar och portar	5 år	5 år
Stomkomplettering förening	10 år	10 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	10 år	10 år
Luftbehandlingssystem	82 år	82 år
Fastighetsel inkl. svagström	35 år	35 år
Markanläggning	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 238 379	2 238 379
Hyror bostäder	77 916	77 916
Hyror lokaler	138 036	138 036
Hyror förråd	11 000	13 200
Bredbandsintäkter	97 200	97 200
Avgift andrahandsuthyrning	16 161	9 158
Öresutjämnning	-124	-121
	<b>2 578 568</b>	<b>2 573 768</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fakturerade kostnader	0	5 402
Övriga intäkter	60	0
	<b>60</b>	<b>5 402</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	5 981	6 033
	Fastighetsskötsel gård beställning	743	0
	Snöröjning/sandning	8 136	8 136
	Städning entreprenad	47 292	46 314
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	73 250
	Hissbesiktning	1 413	4 750
	Myndighetstillsyn	11 672	8 775
	Gemensamma utrymmen	3 366	3 194
	Sophantering	0	1 138
	Gård	12 987	1 426
	Serviceavtal	5 582	5 385
	Förbrukningsmateriel	5 120	1 776
	Brandskydd	19 198	402
		<b>121 490</b>	<b>160 579</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	5 259	0
	Gemensamma utrymmen	5 475	0
	Tvättstuga	8 168	8 905
	Entré/trapphus	-3 485	0
	Lås	2 721	0
	VVS	0	29 045
	Värmeanläggning/undercentral	1 875	0
	Ventilation	0	15 326
	Elinstallationer	9 087	9 756
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 495
	Hiss	44 401	41 926
	Tak	7 206	0
	Fönster	0	9 433
	Balkonger/altaner	0	1 813
	Skador/klotter/skadegörelse	4 350	0
	Vattenskada	51 864	2 565
		<b>136 920</b>	<b>121 264</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	31 150	0
		<b>31 150</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	48 871	64 839
	Värme	446 285	455 380
	Vatten	61 275	58 360
	Sophämtning/renhållning	92 012	66 096
		<b>648 443</b>	<b>644 675</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 823	49 302
	Självrisk	6 600	0
	Kabel-TV	48 658	47 492
	Bredband	96 392	96 392
		<b>201 473</b>	<b>193 186</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>101 762</b>	<b>98 746</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 241 238</b>	<b>1 218 451</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 145	4 238
	Tele- och datakommunikation	1 464	0
	Juridiska åtgärder	438	17 256
	Inkassering avgift/hyra	900	3 825
	Befarade förluster	0	5 914
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	19 875
	Föreningskostnader	4 432	1 406
	Styrelseomkostnader	2 777	676
	Fritids- och trivselkostnader	0	177
	Förvaltningsarvode	185 276	209 633
	Förvaltningsarvoden övriga	12 438	3 656
	Administration	13 213	5 839
	Konsultarvode	2 441	21 964
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 090
		<b>245 523</b>	<b>300 549</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	57 661	96 601
	Sociala kostnader	13 347	27 548
		<b>71 008</b>	<b>124 149</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	323 742	323 742
	Yttertak K3	13 848	4 616
	Fasader/balkonger K3	24 197	24 197
	Fönster/dörrar och portar K3	43 209	43 209
	Stomkomplettering förening K3	55 308	55 308
	Stamledningar VA K3	367 321	367 321
	Värmesystem K3	44 938	44 938
	Luftbehandlingssystem K3	70 863	70 863
	Markanläggning	45 628	45 628
	Utemiljö allmänt K3	27 654	27 654
		<b>1 016 709</b>	<b>1 007 477</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	70 443 347	70 332 562
	Nyanskaffningar	0	110 785
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 443 347</b>	<b>70 443 347</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 958 331	-1 950 855
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 016 709	-1 007 477
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 975 040</b>	<b>-2 958 331</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>66 468 307</b>	<b>67 485 016</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 325 408	21 325 408
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 636 000	41 636 000
	Taxeringsvärde mark	89 252 000	89 252 000
		<b>130 888 000</b>	<b>130 888 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	129 000 000	129 000 000
	Lokaler	1 888 000	1 888 000
		<b>130 888 000</b>	<b>130 888 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Renovering skyddsrum	436 897	0
	Vindsombyggnad	221 261	221 261
		<b>658 158</b>	<b>221 261</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	275 313	275 313
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>275 313</b>	<b>275 313</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-275 313	-275 313
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-275 313</b>	<b>-275 313</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Kundfordringar	0	5 914
	Osäkra kundfordringar	0	-5 914
	Skattekonto	344	356
	Klientmedel hos SBC	1 527 950	1 693 550
		<b>1 528 294</b>	<b>1 693 906</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	47 307	45 522
	Kabel-TV	12 325	12 164
	Bredband	30 318	24 098
		<b>89 950</b>	<b>81 784</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 464 835	2 072 171
	Reservering enligt stadgar	392 664	392 664
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 857 499</b>	<b>2 464 835</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,500 %	16 650 000	17 010 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,080 %	4 875 000	4 875 000	2021-01-30
	Handelsbanken	1,090 %	2 165 800	2 187 900	2021-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 690 800</b>	<b>24 072 900</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 400 800	-382 100	
			<b>16 290 000</b>	<b>23 690 800</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 780 300 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	25 085 000	25 085 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	5 907	7 960
	Värme	59 893	61 771
	Vatten	10 223	9 750
	Sophämtning	11 842	9 885
	Arvoden	0	38 938
	Sociala avgifter	0	12 234
	Ränta	46 013	46 913
	Avgifter och hyror	232 833	198 412
	VVS	0	0
		<b>366 711</b>	<b>385 863</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av källartrappa och delar av golv i skyddsrummet.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 2, 5 2021



Rebecca Högberg  
Ledamot



Petter Winter Valenta  
Ledamot



Karin Cederberg Segal  
Ledamot



Ludvig Ekström  
Ledamot



Tommy Flygare  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5, 5- 2021



Adnin Ali  
Extern revisor

RW VL  
AJ LE  
T.F.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sysslomannen, org.nr. 769605-0884

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sysslomannen för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden



Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syslomanen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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.

Stockholm den 5/5-2021

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)