



# Årsredovisning

2019

Brf Sysslomannen

Org nr 786000-0814

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie      Margareta Hägg  
Suppleant     Inga-Lena Östrand

Valberedning   Jan-Åke Thor                      Sammankallande

Styrelsen har under året haft 4 st (3) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetskötseln har ombesörjts av styrelsen.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 16 701kr och avser b la åtgärder vid stillastående hiss samt reparation av tvättmaskin.

Inga reparationer enligt undehållsplan har utförts under året.

#### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har inga överlåtelser ägt rum. Ingen andrahandsupplåtelse har heller beviljats.

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

Föreningen hade vid årets slut 23 st medlemmar.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2019-12-31 uppgår till 624 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultat efter finansiella poster (tkr)	232	290	206	212
Soliditet (%)	64	61	55	43
Kassalikviditet (%)	341	261	143	410
Saldo yttre reparationsfond (kr)	2 355 889	2 065 495	1 859 787	1 697 168

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse - avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	25 895		2 065 495	118 097	290 394
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			290 394	-290 394	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				290 394	-290 394
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					231 799
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 895</b>		<b>2 355 889</b>	<b>118 097</b>	<b>231 799</b>

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	118 097
årets vinst	231 799
	<b>349 896</b>
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	231 798
i ny räkning överföres	118 098
	<b>349 896</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>2</b>		
Nettoomsättning		912 580	912 780
Övriga rörelseintäkter		-1	11 036
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>912 579</b>	<b>923 816</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-493 021	-475 491
Övriga externa kostnader	5	-59 477	-78 281
Personalkostnader	6	0	50 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 974	-106 974
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-659 472</b>	<b>-610 734</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>253 107</b>	<b>313 082</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 308	-22 688
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 308</b>	<b>-22 688</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>231 799</b>	<b>290 394</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>231 799</b>	<b>290 394</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>231 799</b>	<b>290 394</b>

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	2 936 802	3 043 776
Egna lägenheter		360 000	360 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 296 802</b>	<b>3 403 776</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**3 296 802**      **3 403 776**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	8	944 362	705 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 157	16 506
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>961 519</b>	<b>721 922</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		7 662	1 514
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 662</b>	<b>1 514</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**969 181**      **723 436**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**4 265 983**      **4 127 212**

<b>Balansräkning</b>	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 895	25 895
Yttre reparationsfond		2 355 889	2 065 495
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 381 784</b>	<b>2 091 390</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		118 097	118 097
Årets resultat		231 799	290 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>349 896</b>	<b>408 491</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 731 680</b>	<b>2 499 881</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	1 250 000	1 350 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 250 000</b>	<b>1 350 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	100 000	100 000
Leverantörsskulder		38 095	35 848
Skatteskulder		2 105	668
Övriga skulder		25 066	31 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	119 037	109 015
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>284 303</b>	<b>277 331</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 265 983</b>	<b>4 127 212</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	40 år
Om- och tillbyggnader före 2014	51 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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



**Not 2 Rörelseintäkter**

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	17 800	18 000
Årsavgifter bostäder	877 980	877 980
Kabel-TV / Internet	16 800	16 800
Övriga ersättningar och intäkter ej moms	0	5 321
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	0	5 716
Öresutjämning	-1	-1
	<b>912 579</b>	<b>923 816</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	2019	2018
Löpande reparationer	16 701	14 468
	<b>16 701</b>	<b>14 468</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2019	2018
Fastighetskötsel / städning entreprenad	20 302	13 895
Bevakning	896	959
Besiktning / Serviceavtal	12 977	13 603
Yttre skötsel / Snöröjning	23 513	21 972
Fastighetsel	31 568	34 925
Uppvärmning	256 774	253 582
Vatten	47 859	44 307
Sophämtning	20 328	18 552
Fastighetsförsäkring	22 225	21 802
Avgälder, arrenden och avgifter	641	631
Kabel-TV / Internet	25 362	25 116
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	13 875	11 679
	<b>476 320</b>	<b>461 023</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	3 464	16 914
Förvaltningsarvode	42 951	42 248
Övriga externa tjänster/kostnader	400	6 250
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 663	9 870
Revisionsarvoden	3 000	3 000
	<b>59 478</b>	<b>78 282</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019	2018
Styrelsearvoden	0	-40 000
Löner övriga	0	1 200
Sociala avgifter	0	867
Sociala avgifter Semester - och löneskuld	0	-12 079
	<b>0</b>	<b>-50 012</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 297 620	6 297 620
Ingående anskaffningsvärden mark	24 000	24 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 321 620</b>	<b>6 321 620</b>
Ingående avskrivningar	-3 277 844	-3 170 870
Årets avskrivningar	-106 974	-106 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 384 818</b>	<b>-3 277 844</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 936 802</b>	<b>3 043 776</b>
Taxeringsvärden byggnader	3 746 000	3 190 000
Taxeringsvärden mark	879 000	703 000
	<b>4 625 000</b>	<b>3 893 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	4 466	4 064
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	939 896	701 352
	<b>944 362</b>	<b>705 416</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 157	16 506
	<b>17 157</b>	<b>16 506</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,5	2020-06-30	1 350 000	1 450 000
			1 350 000	1 450 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000	-100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 850 000 kronor.

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	5 535 000	5 535 000
	5 535 000	5 535 000

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	67 619	60 418
Upplupna vatten avgifter	3 680	3 505
Upplupna uppvärmningskostnader	29 134	31 579
Upplupna elavgifter	3 343	3 562
Upplupna renhållningsavgifter	1 607	1 430
Förutbetalda kabel-TV avgifter	1 932	1 932
Upplupna reparationer och underhåll	4 190	0
Beräknat arvode för revision	3 000	3 000
Upplupna driftskostnader	4 532	1 463
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 125
	119 037	109 014

Söderhamn 2020

  
**Lars-Gunnar Sahlin**

  
**Cherstin Mossberg**

  
**Lasse Norrlander**

  
**Esbjörn Andersson**

**Min revisionsberättelse har lämnats .**

**Margareta Hägg**  
**Revisor**

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i Brf Sysslomannen

Org. Nr 786000-0814

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sysslomannen för räkenskapsåret 2019.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Söderhamn den 15 mars 2020



Margareta Hägg  
Av föreningen vald revisor

