

Brf Sysslomannen

Org nr 769605-0884

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2008

Årsredovisning upprättad av T&T Förvaltnings AB

KR S GF
NK AH
JK

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2000-12-15 fastigheten Hemmet 13 i Stockholms stad.

Föreningens fastighet består av ett bostadshus i 9 våningar med totalt 58 lägenheter och 3 föreningslokaler.

Lägenhetsfördelning

19 st 1 rum och kök

39 st 2 rum och kök

Den totala bostadsytan är 3218 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsvarskontor

Fastighetens tekniska status

Den teknisk besiktning som skett under 2008 har lett till att ett antal projekt kommer att genomföras som värdehöjande under 2009. Den stora frågan om stambyte avseende vertikala avloppsstammar och radiatorstammar hänskjuts ca 10 år då de anses vara i gott skick.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har under 2008 tillhandahållits av T&T Förvaltning AB.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
K2 Svensk AB	76	2005-10-16 - tv
Hyreskontrakt för två lokaler har sagts upp den 31 Okt 2008 med 6 månaders verkan		
Ann-Louise Engblom	26	2004-12-31 - tv*
Josephine Le Pluart	4	2004-12-31 - tv*

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 68 medlemmar.

Handwritten signatures and initials: "M", "L", "VSE", "NK", "29", "E".

Vid årsskiftet var 55 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Ett fåtal lägenheter har under året varit uthyrda i andra hand. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning följer bostadsrättsföreningens stadgar och kräver godkännande av styrelsen.

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns det cykelrum, tvättstuga, lägenhetsförråd, elcentral, utrymme för tvätt samt wc.

Avtal

Per den 31 december 2008 har föreningen tecknat följande avtal.

Företag	Tjänst
T&T Förvaltnings AB	Ekonomisk förvaltning
Miljöservice	Sophämtning
T&T Förvaltnings AB	Teknisk förvaltning
Stockholm Vatten	Vattenförsörjning
Hemmet 13	Servitut för värme (ej längre aktuellt)
Fortum	El/Värme
Renhållningsverket	Avfallshämtning - återvinning
Hissjouren Ekman hiss	Hisskötsel
Galanis städ	Städning
Jannes Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel

Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda. Ersättning har utgått till styrelsen för styrelsearbetet med 60 450 Kr inklusive sociala avgifter (jmf 2007: 158 550).

Verksamheten under 2008

Under året har följande åtgärder gjorts:

- Upphandling av teknisk förvaltning
- Föreningens medlemsregler och informationsfolder kring huset har uppdaterats och kompletterats.
- Framtagning av informationsbroschyr för alla medlemmar och hyresgäster
- Gemensam städdag
- Framtagning av hemsida
- Fortsatt intrimning av värmesystemet
- Undersökning av fastighetens skick, inklusive stammarna
- Utredning av gemensamma ytor
- Avgiftshöjning
- Renovering/lagning av en köksstam
- Lagning av läcka i källaren (cykelrummet)
- Omförhandling av revisor
- Påbörjat arbetet med en underhållsplan
- Extra stämma gällande renoveringsåtgärder

h

KM S WE
H24
NR

Planerad verksamhet för det kommande året, 2009

- Renoveringsprojekt i enlighet med stämmans beslut i maj 2009
- Gemensam städdag
- Fortsatt intrimning av värmesystemet
- Framtagning av ny underhållsplan
- Omförhandlingar kring den kommersiella lokalen på bottenvåningen

Styrelse

Stein Ertzgaard	ledamot
Johanna Ljungdahl	ledamot
Kajsa Eriksson	ledamot
Karin Magnusson	ledamot
Erik Schumann	ledamot
Robert Granfors	ledamot
Jari Valo	ledamot
Nina Karlsson	suppleant
Johan Gustafsson	suppleant
Jonas Lönnqvist	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter, med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos patent och registreringsverket 2000-12-13.

Styrelsen kommer att ha sammanträtt 10 gånger under året som gått.

Revisor

Ny revisor är Margareta Kleberg på Kleberg Revision AB. Revisorssuppleant är Joar Nordén.

Valberedning

Karin Magnusson och Erik Jansson

Föreningens ekonomi

Årsavgiften är ca 634 kr/kvm. Ekonomin är stabil trots ett underskott 2008 på 200 tkr. Föreningen har under flera år gått med underskott som dock minskat. Likvida medel i föreningen uppgår till ca 821 tkr per den 31 december 2008 (jmf 2007: 817 tkr).

Intäkter 2008

Under 2008 höjdes avgifterna med 15 %. Effekten för helåret 2008 (jmf 2007) är 16,4 % eftersom höjningen 2007 (8 %) gick igenom sent på året (kv4) medan höjningen 2008 gick igenom kvartal 2.

6

KM S KE
NR

Kostnader 2007

Kostnaderna översteg budget med ca 100 tkr (ca 7 %) under 2008 jmf budget, främst beroende på ökade fjärrvärmekostnader (-110 tkr).

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns med T&T Förvaltnings AB och fortsätter enligt avtal med 6 månaders uppsägningstid.

Hyresrättslägenheter

Lägenheter upplåtna med hyresrätt under 2007 uppgår sammanlagt till 190 kvm vilket enligt styrelsens bedömning idag motsvarar ett latent marknadsvärde om ca 8 milj kronor.

Förslag till resultatdisposition

Årets resultat	- 212 768 Kr
Ansamlad förlust	- 2 982 354 Kr
Avsättning till yttre fond enl stadgar	- <u>144 324 Kr</u>
Till föreningsstämman att behandla	- 3 339 446 Kr

Styrelsen föreslår att underskottet behandlas så

Att i ny räkning överföres - 3 339 446 Kr

Föreningens ekonomiska ställning

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

X

KM → KF
H R
NK

RESULTATRÄKNING

		2008	2007
Nettoomsättning	Not 2	2 063 191	1 771 714
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-155 337	-237 582
Drift		-825 380	-698 320
Förvaltningskostnader		-313 234	-385 965
Fastighetsskatt		-78 680	-168 280
Avskrivningar	Not 3, 4, 5	-290 273	-290 273
Summa fastighetskostnader		-1 662 904	-1 780 420
Rörelseresultat		400 287	-8 706
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		13 932	11 415
Räntekostnader o liknande poster		-623 739	-551 139
Summa resultat från finansiella poster		-609 807	-539 724
Resultat efter finansiella poster		-209 520	-548 430
Skatt		-3 248	-2 506
Årets resultat		-212 768	-550 936

KM S WE
H B J
DC
NR

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	45 976 205	46 104 595
Fastighetsförbättringar	Not 4	7 349 849	7 484 201
Maskiner	Not 5	55 065	82 596
Summa materiella anläggningstillgångar		53 381 119	53 671 392
Summa anläggningstillgångar		53 381 119	53 671 392
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		410	0
Övriga kortfristiga fordringar		134 789	132 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	91 431	69 668
Summa kortfristiga fordringar		226 630	202 124
Kassa och bank	Not 7	821 933	817 231
Summa omsättningstillgångar		1 048 563	1 019 355
SUMMA TILLGÅNGAR		54 429 682	54 690 747
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 8		
Bundet eget kapital			
Insatser		41 048 103	41 048 103
Upplåtelseavgifter		3 498 948	3 498 948
Fond för yttre underhåll		410 367	266 043
Summa bundet eget kapital		44 957 418	44 813 094
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-2 982 354	-2 287 184
Avsättning till fond för yttre underhåll		-144 324	-144 234
Årets resultat		-212 768	-550 936
Summa fritt eget kapital		-3 339 446	-2 982 354
Summa eget kapital		41 617 972	41 830 740

KM
H
NIR

BALANSRÄKNING

		2008-12-31	2007-12-31
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	12 500 000	12 500 000
Depositioner		38 382	38 382
Summa långfristiga skulder		12 538 382	12 538 382
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 358	92 865
Skatteskulder		13 378	17 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	159 592	211 259
Summa kortfristiga skulder		273 328	321 625
Summa skulder		12 811 710	12 860 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 429 682	54 690 747
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		14 000 000	14 000 000
i övrigt förvar		6 400 000	6 400 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

KM ES WFE
NK EG
NK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Sysslomannens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0,50%
Fastighetsförbättringar	2,00%
Maskiner	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna görs innevarande år, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Ytterligare avsättningar beslutas av föreningsstämman.

Not 2	2008	2007
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 780 083	1 511 922
Hyror bostäder	176 811	145 872
Hyror lokaler	80 925	83 206
Övriga intäkter	25 372	30 714
Summa nettoomsättning	2 063 191	1 771 714

FM SP OE
H 26
NK

	2008-12-31	2007-12-31
Not 3		
Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 677 917	25 677 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 677 917	25 677 917
Ingående avskrivningar	-898 730	-770 340
Årets avskrivningar	-128 390	-128 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 027 120	-898 730
Utgående restvärde enligt plan	24 650 797	24 779 187
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	21 325 408	21 325 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 325 408	21 325 408
Utgående bokfört värde byggnad och mark	45 976 205	46 104 595
Taxeringsvärde		
Byggnad	21 720 000	21 720 000
Mark	26 388 000	26 388 000
	48 108 000	48 108 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	47 200 000	47 200 000
Lokaler	908 000	908 000
Not 4		
Fastighetsförbättringar		
Ingående anskaffningsvärde	6 717 585	6 680 085
Årets inköp	0	37 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 717 585	6 717 585
Ingående avskrivningar	-561 569	-427 217
Årets avskrivningar	-134 352	-134 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-695 921	-561 569
Utgående restvärde enligt plan	6 021 664	6 156 016
Pågående arbeten	1 328 185	1 328 185
Stambyte, fjärrvärmecentral		
Utgående restvärde	7 349 849	7 484 201

AM STE
26
NC

Not 5	2008-12-31	2007-12-31
Maskiner		
Ingående anskaffningsvärde	275 313	275 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 313	275 313
Ingående avskrivningar	-192 717	-165 186
Årets avskrivningar	-27 531	-27 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 248	-192 717
Utgående restvärde enligt plan	55 065	82 596

Not 6
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

Förutbetald fastighetsförsäkring	36 420	31 113
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 722	23 174
Förutbetald kabel-tv avgift	16 289	15 382
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	91 431	69 668

Not 7

Kassa och bank

Plusgiro	0	435
Affärskonto Handelsbanken	421 933	816 795
Placeringskonto Handelsbanken	400 000	0
Summa kassa och bank	821 933	817 231

Not 8

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst-/ förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 048 103	3 498 948	266 043	-2 431 418	-550 936
Tillfört under året					
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			144 324	-144 324	
Utnyttjat från fond för yttre underhåll					
Balansering av föregående års resultat				-550 936	550 936
Årets resultat					-212 768
Belopp vid årets utgång	41 048 103	3 498 948	410 367	-3 126 678	-212 768

KM
MR
26
10E
E

Not 9

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sat	Bundet till	Lånebelopp 2008-12-31	Lånebelopp 2007-12-31
Stadshypotek	3,65%	rörligt	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	3,48%	2009-10-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	5,93%	2010-12-31	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	3,50%	rörligt	3 000 000	3 000 000
Summa inteckningslån			12 500 000	12 500 000

Not 10

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntor	8 960	12 146
Förutbetalda hyror/avgifter	79 782	128 633
Upplupna revisionsarvoden	11 000	12 000
Upplupen fjärrvärme	50 792	46 648
Upplupen elkostnad	6 613	5 733
Upplupen vattenkostnad	1 539	2 690
Upplupen sophämtning	906	859
Upplup kostnad fastighetsskötsel/rep	0	2 550
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	159 592	211 259

Stockholm den 9/5 2009


Bostadsrättsföreningen SYSSLOMANNEN
Styrelsen


Stein Ertzgaard


Johanna Ljungdahl


Kajsa Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits den 9/5


Margareta Kleberg
Kleberg Revision AB


Karin Magnusson


Robert Granfors


Erik Schumann

2009.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Sysslomannen

769605-0884

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sysslomannen för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag till mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 maj 2009


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B