

Brf Sysslomannen

Org nr 769605-0884

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2009

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 lokaler, varav två försvinner i och med ombyggnationen av källaren 2009/2010.

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 tekniska besiktning som skedde under 2008 har lett till att flera värdehöjande projekt initierats under 2009. Byte av de horisontella stammarna påbörjades 2009 efter översvämningar i källaren. Den stora frågan om stambyte avseende vertikala avloppsstammar och radiatorstammar hänskjuts ca 10 år då de anses vara i gott skick.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska och kamerala förvaltningen samt fastighetsskötsel har under 2009 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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 68 medlemmar. X

JH
SS
K2
SS
K2

Vid årsskiftet var 56 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fyra 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 2009 har föreningen följande avtal med extern part.

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

Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda. Ersättning kommer att utbetalas till styrelsen för styrelsearbetet 2009 med 64 200 kr exklusive sociala avgifter (motsv. 1,5 basbelopp). För 2008 års arbete utbetalades 41 000 Kr exklusive sociala avgifter, av de 61 500 kr som beslutats av stämman, motsvarande 1,5 basbelopp. Resterande belopp 20 500 kr betalas ut under 2010.

Handwritten signatures and initials: SH, OP, K, R, and other illegible marks.

Verksamheten under 2009

Under året har följande åtgärder gjorts:

- Upphandling och byte av leverantör av fastighetsskötsel
- Upphandling av jourtjänst
- Tecknande av avtal för underhåll av tvättstugan
- Genomgång av balkongdörrar/fönster, lägenhetsdörrar, stammar och gemensamma ytor för planering av värdehöjande projekt
- Projektering och upphandling av insatser i samband med flertal värdehöjande projekt
- Avtal tecknat med (Tele2) om bredbandsinternet
- Beslut om varmvattencirkulation och pump för tryckstegring
- Försäljning av en lägenhet
- Gemensam städdag
- Fortsatt intrimning av värmesystemet
- Lagning av läcka i radiatorsystemet

Planerad verksamhet för det kommande året, 2010

- Utbyte av horisontella stammarna i källare
- Renovering av balkongdörrar
- Fortsatt intrimning av värmesystemet
- Framtagning av utbytesplan för gamla lägenhetsdörrar
- Uppfräschning av framsidan
- Nya förråd i källaren samt flytt från vinden
- Installation av varmvattencirkulation och pump för tryckstegring
- Omförhandlingar kring den kommersiella lokalen på bottenvåningen
- Ramavtal för leverantörer av hantverkstjänster

Styrelse

Stein Ertzgaard	Ledamot
Johanna Ljungdahl	Ledamot
Erik Schumann	Ledamot
Kaisa Saarela	Ledamot
Johan Gustavsson	Ledamot
Jonas Björklund	Ledamot
Kajsa Eriksson	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 11 gånger under året som gått.

Revisor

Revisor är Margareta Kleberg på Kleberg Revision AB. Revisorssuppleant är Joar Nördén.

(Handwritten signatures and initials)

Valberedning

Karin Magnusson och Erik Jansson

Föreningens ekonomi

Årsavgiften är ca 634 kr/kvm. Ekonomin är stabil trots ett underskott 2009 på 110 tkr. Föreningen tidigare årliga underskott har stabiliserats. Likvida medel i föreningen uppgår till ca 3 565 tkr per den 31 december 2008 (jmf 2007: 821 tkr).

Intäkter 2009

Intäkterna 2009 uppgick till 2 136 tkr varav avgifterna från medlemmarna utgjort 1 849 tkr.

Kostnader 2009

Kostnaderna före finansiella kostnader och avskrivningar översteg budget med ca 247 tkr (ca 19 %) under 2009, främst beroende på kostnader för utredning av projekt samt ökade driftskostnader. Totalt understeg dock kostnaderna budget med 16 tkr främst beroende på att räntekostnaderna understeg budget med 270 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 2009 uppgår sammanlagt till 125 kvm vilket enligt styrelsens bedömning idag motsvarar ett latent marknadsvärde om ca 5 milj kronor.

Förslag till resultatdisposition

Årets resultat	- 110 390 Kr
Ansamlad förlust	- 3 339 446 Kr
Avsättning till yttre fond enl stadgar	<u>- 144 324 Kr</u>
Till föreningsstämman att behandla	- 3 594 160 Kr

Styrelsen föreslår att underskottet behandlas så

Att i ny räkning överföres - 3 594 160 Kr

Föreningens ekonomiska ställning

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

X
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

RESULTATRÄKNING

		2009	2008
Nettoomsättning	Not 2	2 136 421	2 063 191
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-139 534	-155 337
Drift		-944 867	-825 380
Förvaltningskostnader		-363 969	-313 234
Fastighetsskatt		-82 856	-78 680
Avskrivningar	Not 3, 4, 5	-290 273	-290 273
Summa fastighetskostnader		-1 821 500	-1 662 904
Rörelseresultat		314 921	400 287
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		6 333	13 932
Räntekostnader o liknande poster		-429 908	-623 739
Summa resultat från finansiella poster		-423 575	-609 807
Resultat efter finansiella poster		-108 654	-209 520
Skatt		-1 736	-3 248
Årets resultat		-110 390	-212 768

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	45 847 815	45 976 205
Fastighetsförbättringar	Not 4	7 215 497	7 349 849
Maskiner	Not 5	27 534	55 065
Summa materiella anläggningstillgångar		53 090 846	53 381 119
Summa anläggningstillgångar		53 090 846	53 381 119
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-,avgifts-och kundfordringar		3 374	410
Skattefordringar		76 525	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	134 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	84 946	91 431
Summa kortfristiga fordringar		164 845	226 630
Kassa och bank	Not 7	3 564 923	821 933
Summa omsättningstillgångar		3 729 768	1 048 563
SUMMA TILLGÅNGAR		56 820 614	54 429 682
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 8		
Bundet eget kapital			
Insatser		41 048 103	41 048 103
Upplåtelseavgifter		5 948 948	3 498 948
Fond för yttre underhåll		554 691	410 367
Summa bundet eget kapital		47 551 742	44 957 418
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-3 339 446	-2 982 354
Avsättning till fond för yttre underhåll		-144 324	-144 324
Årets resultat		-110 390	-212 768
Summa fritt eget kapital		-3 594 160	-3 339 446
Summa eget kapital		43 957 582	41 617 972

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
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		74 317	100 358
Skatteskulder		0	13 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	250 333	159 592
Summa kortfristiga skulder		324 650	273 328
Summa skulder		12 863 032	12 811 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 820 614	54 429 682
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

↙ 11
S
RS

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.

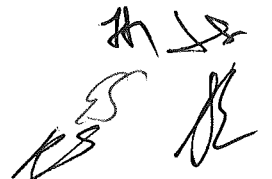
Föreningens fond för yttre underhåll

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

Not 2	2009	2008
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 848 983	1 780 083
Hyror bostäder	186 015	176 811
Hyror lokaler	83 824	80 925
Övriga intäkter	17 599	25 372
Summa nettoomsättning	2 136 421	2 063 191

Handwritten signatures and initials, including "M O B" and other illegible marks.

Not 3	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 677 917	25 677 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 677 917	25 677 917
Ingående avskrivningar	-1 027 120	-898 730
Årets avskrivningar	-128 390	-128 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 155 510	-1 027 120
Utgående restvärde enligt plan	24 522 407	24 650 797
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	21 325 408	21 325 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 325 408	21 325 408
Utgående bokfört värde byggnad och mark	45 847 815	45 976 205
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	6 717 585
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 717 585	6 717 585
Ingående avskrivningar	-695 921	-561 569
Årets avskrivningar	-134 352	-134 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-830 273	-695 921
Utgående restvärde enligt plan	5 887 312	6 021 664
Pågående arbeten	1 328 185	1 328 185
Stambyte, fjärrvärmecentral		
Utgående restvärde	7 215 497	7 349 849



Not 5	2009-12-31	2008-12-31
Maskiner		
Ingående anskaffningsvärde	275 313	275 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 313	275 313
Ingående avskrivningar	-220 248	-192 717
Årets avskrivningar	-27 531	-27 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 779	-220 248
Utgående restvärde enligt plan	27 534	55 065

Not 6

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

Förutbetald fastighetsförsäkring	41 241	36 420
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 416	38 722
Förutbetald kabel-tv avgift	16 289	16 289
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	84 946	91 431

Not 7

Kassa och bank

Affärskonto Handelsbanken	714 039	421 933
Placeringskonto Handelsbanken	2 850 884	400 000
Summa kassa och bank	3 564 923	821 933

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	410 367	-3 126 678	-212 768
Tillfört under året		2 450 000			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			144 324	-144 324	
Utnyttjat från fond för yttre underhåll					
Balansering av föregående års resultat				-212 768	212 768
Årets resultat					-110 390
Belopp vid årets utgång	41 048 103	5 948 948	554 691	-3 483 770	-110 390

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 9

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sat	Bundet till	Lånebelopp 2009-12-31	Lånebelopp 2008-12-31
Stadshypotek	1,49%	Rörligt	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,27%	Rörligt	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	5,93%	2010-12-31	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	1,49%	Rörligt	3 000 000	3 000 000
Summa inteckningslån			12 500 000	12 500 000

Not 10


Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntor	21 321	8 960
Förutbetalda hyror/avgifter	150 967	79 782
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupen fjärrvärme	53 220	50 792
Upplupen elkostnad	5 738	6 613
Upplupen vattenkostnad	2 153	1 539
Upplupen sophämtning	906	906
Övriga upplupna kostnader	5 028	0
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	250 333	159 592


Stockholm den 4/5 2010

Bostadsrättsföreningen SYSSLÖMANNEN
Styrelsen

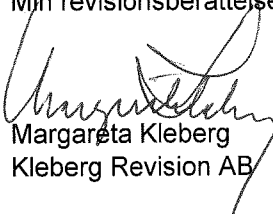

Stein Ertzgaard


Johanna Ljungdahl

Johan Hagsten




Min revisionsberättelse har avgivits den 5/5 2010.


Margareta Kleberg
Kleberg Revision AB


Kaisa Saarela


Jonas Björklund


Erik Schumann

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Sysslomannen

769605-0884

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sysslomannen för räkenskapsåret 2009.01.01 - 2009.12.31. 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 5 maj 2010


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
R
G
R
E
V
I
S
I
N
G
S
B
E
R
Ä
T
T
E
L
S
E

