

Styrelsen för Brf Sysslomannen, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005, föreningens sjätte räkenskapsår.

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 fastigheter består av ett bostadshus i 9 våningar med totalt 58 lägenheter och 2 föreningslokaler.

Lägenhetsfördelning:

19 st 1 rum och kök
39 st 2 rum och kök

Den totala bostadsytan är ca 3219 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsvarskontor.

Fastighetens tekniska status

Vid teknisk besiktning i samband med köp av fastigheten bedömdes nedanstående åtgärder utföras inom en 1-3 årsperiod respektive 4-10 årsperiod.

Underhåll	Bedömd kostnad	Utfall kostnad
<i>År 1-3(2000-2003)</i>		
Fönster	1,5 milj	800.000 kr
Avlopp infordrade i epoxi	1,1 milj	1.075.000 kr
Elsystem	1,5 milj	665.750 kr
Tvättstuga	0,4 milj	275.313 kr
<i>År 4-10(2004-2010)</i>		
Omfärgning av fasad	2,0 milj	3.459.034 kr
Upprustning av Trapphus	0,5 milj	212.200 kr
Hiss	0,4 milj	313.250 kr
Gård inkl stenkista	0,1 milj	164.450 kr under 2005
Port	0,1 milj	84.187 kr
Efterarbeten, fönster	0,3 milj	283.500 kr
Värmecentral	0,5 milj	
Byte av en köksstam	0,8 milj	
Lagning av vertikalt rör	Offert inväntas	

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har under året 2005 handhåfts av styrelsen vid sidan om styrelseuppdraget.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
K2 Svensk AB	76	2005-10-16--2007-09-30
Ann-Louise Engblom	26	2004-12-31---tv *
Revisorshuset	4	2004-12-31---tv *
Josephine Le Pluart	4	2004-12-31---tv *

* 9 månaders uppsägningstid från båda parter

Föreningsfrågor

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar.

Vid årsskiftet var 55 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 6 andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning följer bostadsrättsföreningens stadgar och kräver godkännande av styrelsen.

Gemensamma lokaler

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

Avtal

Per den 31 december 2005 har föreningen tecknat följande avtal (nytecknade avtal anges med kursiv text):

Företag	Tjänst
T&T Förvaltnings AB	Ekonomisk förvaltning
Miljöservice Stockholm	Sophämtning
Stockholm Vatten	Vattenförsörjning
Hemmet 18	Servitutsavtal för värme
Fortum	El
Renhållningsförvaltning	Avfallshämtning – återvinning
Hissjouren Ekman hiss	Hisskötsel
Fervent Cleaning Company AB	Städning
Jannes Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel

Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda. Ersättning har utgått till styrelsen för styrelsearbetet med 76.400 kr.

Ar

Verksamhet under år 2005

Under året har följande åtgärder gjorts:

- Trapphus, vind och källare målades om i januari- februari
- Hissen renoverades under maj
- Ny ytterport var på plats innan sommaren.
- Två hyreslägenheter fick tak och väggar renoverade i sovrum resp vardagsrum och matrum.
- Gården på fram- och baksidan av huset fick ny gräsmatta och rabatter, ny stenkista för dränering och nytt cykelställ på framsidan.
- En lägenhet fick nytt element i vardagsrummet.
- Efterarbeten av fönster genomfördes under november-december.
- OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) påbörjades.

Verksamhet under det kommande året, 2006

- Ny värmecentral ska installeras under våren och samtidigt byts alla stamventiler på rören i källaren samt att alla element förses med termostat.
- Byte av en köksstam.
- Renovering av vertikalt avloppsrör under huset.
- Vindfånget

Styrelse

I anslutning till föregående föreningsstämma valdes följande styrelse:

Eva Sätterström	ordförande
Karin Magnusson	ledamot
Alexander Santmari	ledamot
Peter Forsberg (fd Karlsson)	ledamot
Katarina Svedejfält	ledamot
Katja Wyss	ledamot
Erik Schumann	suppleant

Firma 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 har sammanträtt 13 gånger under året som gått.

Revisorer

Tage Backman och Arto Taxell, Revisorshuset.

Valberedning

Jonas Lönnberg

Föreningens ekonomi

Årsavgiften är ca 511 kr/kvm. Månadsavgiften har varit intakt under 2005.

AC

Intäkter 2005

Ekonomi är mycket bra. Likvida medel i föreningen uppgår till ca 3 miljoner kronor per den 31 december 2005.

Kostnader 2005

Samtliga kostnader under året var planerade utom elementet på våning 7.

Ekonomisk förvaltning

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

Hysesrättslägenheter

Tre lägenheter är upplåtna med hyresrätt under 2005 och uppgår sammanlagt till 190 kvm vilket enligt styrelsens bedömning idag motsvarar ett latent marknadsvärde om ca 6 miljoner kronor.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans disposition står ansamlad förlust med -706 423 samt årets förlust på -824 513 kr, sammanlagt -1 530 936 kr. Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten balanseras i ny räkning.

Avsättning till fond för yttre underhåll har enligt stadgarna skett med 121.809 kr.

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING

		2005	2004
Nettoomsättning	Not 2	1 767 695	1 944 876
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-474 616	-128 343
Drift		-651 451	-498 138
Förvaltningskostnader		-306 858	-376 545
Fastighetsskatt		-199 063	-191 097
Avskrivningar	Not 3, 4 ,5	-289 521	-281 016
Summa fastighetskostnader		-1 921 509	-1 475 139
Rörelseresultat		-153 814	469 737
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		41 830	101 025
Räntekostnader o liknande poster		-500 595	-539 274
Summa resultat från finansiella poster		-458 765	-438 249
Resultat efter finansiella poster		-612 579	31 488
Skatt		-211 934	522
Årets resultat		-824 513	32 010

2/05

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	46 361 375	46 489 765
Fastighetsförbättringar	Not 4	6 391 721	6 094 744
Maskiner	Not 5	137 658	165 189
Summa materiella anläggningstillgångar		52 890 754	52 749 698
Summa anläggningstillgångar		52 890 754	52 749 698
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		14 767	13 506
Övriga kortfristiga fordringar		192 529	6 113
Skattefordran		0	88 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	63 397	59 542
Summa kortfristiga fordringar		270 693	167 348
Kassa och bank	Not 7	2 982 589	5 056 561
Summa omsättningstillgångar		3 253 282	5 223 909
SUMMA TILLGÅNGAR		56 144 036	57 973 607
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		0	414 651
Summa bundet eget kapital		44 547 051	44 961 702
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 121 073	-1 031 274
Avsättning till fond för yttre underhåll		-121 809	-121 809
Utnyttjat från fond för yttre underhåll		536 460	0
Årets resultat		-824 513	32 010
Summa fritt eget kapital		-1 530 935	-1 121 073
Summa eget kapital		43 016 116	43 840 629

Ag

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	12 500 000	12 500 000
Depositioner		38 382	0
Summa långfristiga skulder		12 538 382	12 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		276 070	1 264 889
Skatteskulder		100 676	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	212 792	368 089
Summa kortfristiga skulder		589 538	1 632 978
Summa skulder		13 127 920	14 132 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 144 036	57 973 607
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		20 400 000	20 400 000
varav i eget förvar		6 400 000	6 400 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

AS

Finansieringsanalys

	2005	2004
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-153 814	469 737
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet(avskrivningar)	289 521	281 016
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	41 830	101 025
Erlagd ränta	-500 595	-539 274
Betald inkomstskatt	-211 934	522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-534 992	313 026
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring övriga kortfristiga fordringar	-103 345	-239 165
Förändring övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-1 005 058	1 158 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-1 643 395	1 232 173
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-430 577	-3 671 234
Investering i inventarier		
Placering i värdepapper		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-430 577	-3 671 234
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder i kreditinstitut		
Upptagna lån		
Checkräkningskredit		
Ökning av kortfristig del av skulder till kreditinstitut		
Inbetalda insatser	0	1 365 255
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 603 245
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	2 968 500
Årets kassaflöde	-2 073 972	529 439
Likvida medel vid årets början	5 056 561	4 527 123
Likvida medel vid årets slut	2 982 589	5 056 561

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.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Not 2	2005	2004
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 487 539	1 406 971
Hyror bostäder	167 685	163 878
Hyror lokaler	74 566	69 764
Övriga intäkter	37 905	304 263
Summa nettoomsättning	1 767 695	1 944 876

Not 3	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 677 917	25 677 917
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 677 917	25 677 917
Ingående avskrivningar	-513 560	-385 170
Årets avskrivningar	-128 390	-128 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-641 950	-513 560
Utgående restvärde enligt plan	25 035 967	25 164 357

Mark		
Ingående anskaffningsvärde	21 325 408	21 325 408
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 325 408	21 325 408
Utgående bokfört värde byggnad och mark	46 361 375	46 489 765

Taxeringsvärde		
Byggnad	16 971 000	16 971 000
Mark	23 632 000	23 632 000
	40 603 000	40 603 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	16 600 000	16 600 000
Lokaler	371 000	371 000

Not 4	2005-12-31	2004-12-31
Fastighetsförbättringar		
Ingående anskaffningsvärde	6 254 759	2 583 525
Årets inköp	425 326	3 671 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 680 085	6 254 759
Ingående avskrivningar	-160 015	-34 920
Årets avskrivningar	-133 600	-125 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-293 615	-160 015
Utgående restvärde enligt plan	6 386 470	6 094 744
Pågående arbeten (efter avdrag av beviljat rot-bidrag)	5 251	0
Utgående restvärde	6 391 721	6 094 744
 Not 5		
Maskiner		
Ingående anskaffningsvärde	275 313	275 313
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 313	275 313
Ingående avskrivningar	-110 124	-82 593
Årets avskrivningar	-27 531	-27 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 655	-110 124
Utgående restvärde enligt plan	137 658	165 189
 Not 6		
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	28 612	27 309
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 835	19 396
Förutbetald kabel-tv avgift	13 950	12 837
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	63 397	59 542
 Not 7		
Kassa och bank		
Plusgiro	427	107 411
Affärskonto Handelsbanken	2 982 162	4 949 150
Summa kassa och bank	2 982 589	5 056 561

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	414 651	-1 153 083	32 009
Tillfört under året					
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			121 809	-121 809	
Utnyttjat från fond för yttre underhåll			-536 460	536 460	
Balansering av föregående års resultat				32 009	-32 009
Årets resultat					-824 513
Belopp vid årets utgång	41 048 103	3 498 948	0	-706 423	-824 513

Not 9

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sat	Bundet till	Lånebelopp 2005-12-31	Lånebelopp 2004-12-31
Stadshypotek	2,00%	rörligt	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	5,47%	2005-12-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	5,93%	2010-12-31	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2,00%	rörligt	3 000 000	3 000 000
Summa inteckningslån			12 500 000	12 500 000

Not 10

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Upplupna räntor	5 000	123 955
Förutbetalda hyror/avgifter	129 558	87 190
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	25 000	38 000
Upplupna soc.avgifter	8 070	12 472
Upplupna värmekostnad Alecta aug,sept	0	18 223
Upplupna värmekostnad okt	0	19 390
Upplupna värmekostnad nov	0	25 998
Beräknad värmekostnad dec	27 156	27 000
Upplupna elkostnad	6 008	3 862
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	212 792	368 090

Stockholm den 15/5 2006

Bostadsrättsföreningen SYSSLOMANNEN
Styrelsen

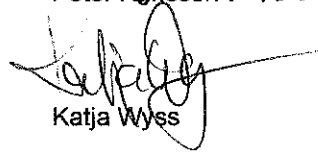

Eva Sätterström


Katarina Svedjefält

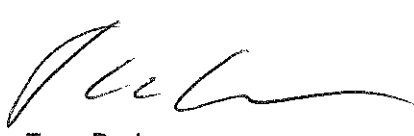

Alexander Santman


Karin Magnusson


Peter Karlsson Forsberg


Katja Wyss

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23/5 2006.


Tage Backman
Godkänd revisor


Arto Taxell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Sysslomannen
Organisationsnummer 769605-0884

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sysslomannen för räkenskapsåret 2005-01-01—2005-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser av vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Stockholm den 23 maj 2006



Tage Backman
Godkänd revisor



Arto Taxell
Auktoriserad revisor