

original

BRF SYSSLOMANNEN
Org.nr 769605-0884

Bostadsrättsföreningen Sysslomannen
Årsredovisning 2006

Styrelsen för Brf Sysslomannen, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006, föreningens sjunde 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
År 1-3(2000-2003)		
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
År 4-10(2004-2010)		
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
Värmecentral	0,3 milj	383.204 kr
Byte av en köksstam	1,0 milj	1.209.850 kr
Isoleringsglas i fönstren	0,2 milj	197.250 kr
Upprustning av vindfånget		
Postboxar		
Säkerhetsdörrar		

84

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, samma som föregående år.

Vid årsskiftet var 55 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Sex lägenheter har under året varit uthyrda i andrahand. 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 13	Servitut för värme
Fortum	El / Värme
Renhållningsförvaltning	Avfallshämtning – återvinning
Hissjouren Ekman hiss	Hisskötsel
<i>Galanis Städ</i>	Städning
Jannes Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel

Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda. Ersättning har utgått till styrelsen för styrelsearbetet med 144.000 kr. Sociala avgifter har under året erlagts med 42.175 kr.

RS

Verksamhet under år 2006

Under året har följande åtgärder gjorts:

- Installation av egen värmeundercentral samt radiatortermostater
- Byte av en köksstam
- Rullstolsramp samt utökning av elektronisk dörröppning i porten
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd
- Byte till isoleringsglas i fönstren mot Sysslomansgatan
- Hissåtgärd, ny knappsats, våningsvisare och återställning av hastigheten
- Fortum har gjort en inventering av gasspisbeståndet
- Söderkyl har genomfört service på maskinerna i tvättstugan
- Inventering av källar- och vindsförråd
- Lökplantering i rabatter
- Stamspolning påbörjades under året
- Avtal med ny städfirma tecknades
- Ytterporten justerades
- Förbättring av miljörummet
- Utvärdering och avslag av möjlighet till centralt upphandlat bredbandsavtal
- Gemensam städdag med grillkväll som avslutning
- Förhandling med Good Year om reklamskylt på taket utan resultat
- Upphandling påbörjad inför renoveringen av det horisontella stamröret under huset

Verksamhet under det kommande året, 2007

- Fortsatt stamspolning.
- Fastighetsbesiktning
- Upphandling av teknisk förvaltning

Styrelse

I anslutning till föregående föreningsstämma valdes följande styrelse:

Eva Sätterström	ordförande
Karin Magnusson	ledamot
Johanna Ljungdahl	ledamot
Erik Schumann	ledamot
Katarina Svedejfält	ledamot
Katja Wyss	ledamot
Jonas Lönnqvist	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 11 gånger under året som gått.

Revisorer

Tage Backman och Arto Taxell, Revisorshuset.

Valberedning

Gustav Kling och Anna Careborg

Föreningens ekonomi

Årsavgiften är ca 511 kr/kvm. Månadsavgiften har varit intakt under 2006.

Intäkter 2006

Ekonomi är bra. Likvida medel i föreningen uppgår till ca 1,2 miljoner kronor per den 31 december 2006.

Kostnader 2006

Samtliga kostnader under året var planerade utom byte av köksstam.

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 2006 uppgår sammanlagt till 190 kvm vilket enligt styrelsens bedömning idag motsvarar ett latent marknadsvärde om ca 8,5 miljoner kronor.

Disposition

Styrelsen föreslår att årets underskott på -2.287.184 kr, dvs den ansamlade förlusten på -1.652.744 kr samt årets resultat på - 634.440 kr, överförs i ny räkning.

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING

		2006	2005
Nettoomsättning	Not 2	1 757 223	1 767 695
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-200 551	-474 616
Drift		-669 580	-651 451
Förvaltningskostnader		-356 592	-306 858
Fastighetsskatt		-207 030	-199 063
Avskrivningar	Not 3, 4, 5	-289 523	-289 521
Summa fastighetskostnader		-1 723 276	-1 921 509
Rörelseresultat		33 947	-153 814
Resultat från finansiella poster			
Räntetäckter o liknande poster		17 757	41 830
Räntekostnader o liknande poster		-473 098	-500 595
Summa resultat från finansiella poster		-455 341	-458 765
Resultat efter finansiella poster		-421 394	-612 579
Skatt		-213 046	-211 934
Årets resultat		-634 440	-824 513

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	46 232 985	46 361 375
Fastighetsförbättringar	Not 4	7 462 719	6 391 721
Maskiner	Not 5	110 127	137 658
Summa materiella anläggningstillgångar		53 805 831	52 890 754
Summa anläggningstillgångar		53 805 831	52 890 754
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-,avgifts-och kundfordringar		1 591	14 767
Övriga kortfristiga fordringar		107 665	192 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	65 733	63 397
Summa kortfristiga fordringar		174 989	270 693
Kassa och bank	Not 7	1 222 349	2 982 589
Summa omsättningstillgångar		1 397 338	3 253 282
SUMMA TILLGÅNGAR		55 203 169	56 144 036
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		121 809	0
Summa bundet eget kapital		44 668 860	44 547 051
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 530 936	-1 121 073
Avsättning till fond för yttre underhåll		-121 809	-121 809
Utnyttjat från fond för yttre underhåll		0	536 460
Årets resultat		-634 440	-824 513
Summa fritt eget kapital		-2 287 185	-1 530 935
Summa eget kapital		42 381 675	43 016 116

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
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		69 562	276 070
Skatteskulder		7 521	100 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	206 029	212 792
Summa kortfristiga skulder		283 112	589 538
Summa skulder		12 821 494	13 127 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 203 169	56 144 036
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

Finansieringsanalys

	2006	2005
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	33 947	-153 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet(avskrivningar)	289 523	289 521
Erhållen ränta	17 757	41 830
Erlagd ränta	-473 098	-500 595
Betald inkomstskatt	-213 046	-211 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-344 917	-534 992
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring övriga kortfristiga fordringar	95 704	-103 345
Förändring övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-306 426	-1 005 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-555 639	-1 643 395
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-1 204 600	-430 577
Investering i inventarier		
Placering i värdepapper		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 204 600	-430 577
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder i kreditinstitut	0	0
Upptagna lån	0	0
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-1 760 239	-2 073 972
Likvida medel vid årets början	2 982 589	5 056 561
Likvida medel vid årets slut	1 222 349	2 982 589

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	2006	2005
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 476 807	1 487 539
Hyror bostäder	172 092	167 685
Hyror lokaler	83 199	74 566
Övriga intäkter	25 125	37 905
Summa nettoomsättning	1 757 223	1 767 695

Not 3	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 677 917	25 677 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 677 917	25 677 917
Ingående avskrivningar	-641 950	-513 560
Årets avskrivningar	-128 390	-128 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-770 340	-641 950
Utgående restvärde enligt plan	24 907 577	25 035 967
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	21 325 408	21 325 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 325 408	21 325 408
Utgående bokfört värde byggnad och mark	46 232 985	46 361 375
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	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsförbättringar		
Ingående anskaffningsvärde	6 680 085	6 254 759
Årets inköp	0	425 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 680 085	6 680 085
Ingående avskrivningar	-293 615	-160 015
Årets avskrivningar	-133 602	-133 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-427 217	-293 615
Utgående restvärde enligt plan	6 252 868	6 386 470
Pågående arbeten	1 209 851	5 251
Stambyte, fjärrvärmecentral		
Utgående restvärde	7 462 719	6 391 721

Not 5

Maskiner

Ingående anskaffningsvärde	275 313	275 313
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 313	275 313
Ingående avskrivningar	-137 655	-110 124
Årets avskrivningar	-27 531	-27 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 186	-137 655
Utgående restvärde enligt plan	110 127	137 658

Not 6

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

Förutbetald fastighetsförsäkring	29 610	28 612
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 474	20 835
Förutbetald kabel-tv avgift	14 649	13 950
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	65 733	63 397

Not 7

Kassa och bank

Plusgiro	7 466	427
Affärskonto Handelsbanken	1 214 883	2 982 162
Summa kassa och bank	1 222 349	2 982 589

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	0	-706 422	-824 513
Tillfört under året					
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			121 809	-121 809	
Utnyttjat från fond för yttre underhåll			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-824 513	824 513
Årets resultat					-634 440
Belopp vid årets utgång	41 048 103	3 498 948	121 809	-1 652 744	-634 440

Not 9

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sat	Bundet till	Lånebelopp 2006-12-31	Lånebelopp 2005-12-31
Stadshypotek	3,50%	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	3,25%	rörligt	3 000 000	3 000 000
Summa inteckningslån			12 500 000	12 500 000

Not 10

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna räntor	8 021	5 000
Förutbetalda hyror/avgifter	130 618	129 558
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	0	25 000
Upplupna soc.avgifter	0	8 070
Upplupna värmekostnad dec	42 890	27 156
Upplupen elkostnad	7 000	6 008
Upplupen vattenkostnad	3 000	0
Upplup kostnad fastighetsskötsel	2 500	0
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	206 029	212 792

Stockholm den 15/5 2007

Bostadsrättsföreningen SYSSLOMANNEN
Styrelsen


Eva Sätterström


Karin Magnusson



Johanna Ljungdahl


Erik Schumann


Katarina Svedjefält


Katja Wyss

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 maj 2007.


Tage Backman
Godkänd revisor


Arto Taxell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Syslomanen

Organisationsnummer 769605-0884

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Syslomanen för räkenskapsåret 2006-01-01—2006-12-31.

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 revisionssed. 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 därmed 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 21 maj 2007



Tage Backman
Godkänd revisor



Arto Taxell
Auktoriserad revisor