



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Syslomanen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sysslomannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Petter Winter	Ordförande
Karin Cederberg Segal	Ledamot
Rebecca Högberg	Ledamot
Katarina Lindblad	Ledamot
Torkel Wadman	Ledamot

Madeleine Benndorf	Suppleant
Anita Salomon	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Madeleine Benndorf, Karin Cederberg Segal och Petter Winter.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali
Jörgen Götehed

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Eva Rimon
Charlotte Scocco

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hemmet 13	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

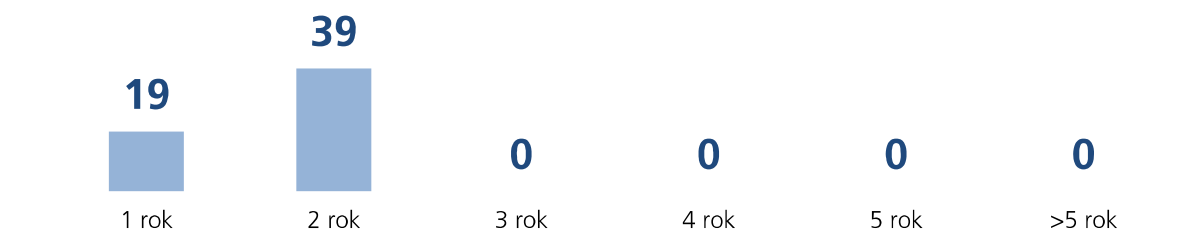
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 249 m², varav 3 147 m² utgör boyta och 102 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Byggekonsult	76 m ²	tv

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Takterrass Cykelrum Gräsmatta framsida och baksida Soprum	Boende kan boka för grillning och tillställningar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Värmepump och tillhörande utrustning utbytt i värmecentralen	2021
Ny torktumlare	2020
Byte av armatur vån 3	2020
Takrenovering/Takmålning	2019
Byte av radiatorstam i samtliga badrum	2017
Stambyte	2017 - 2018
Installation av belysning med rörelsesensor i cykelrum.	2015
Målning av fönster i mark-och källarplan	2014
Installation av luftrenare i soprum	2014
Planerat underhåll	År
Utvärdera ev tätningsbehov vind	2022
Lagning av spricka i fasad	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Städning	Städpoolen AB
Hiss	KONE AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
El	Ellevio och Fortum
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophämtning inkl hushållsavfall och matavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Återvinning	Stena Recycling
Service tvättstuga	Söderkyl AB
Snöröjning tak	Björn Persson Plåtslageri Aktiebolag

Övrig information

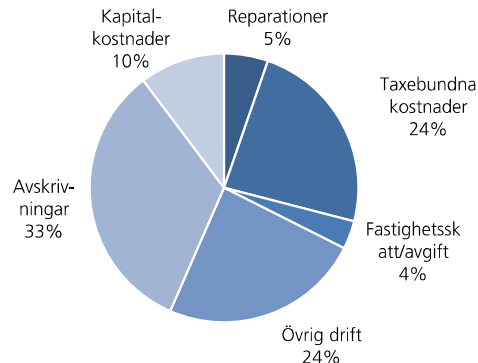
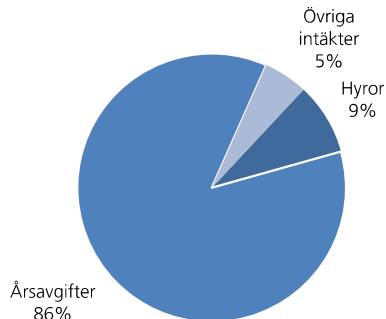
En ordinarie ledamot valde avgå från styrelsen kort efteråt det konstituerande mötet. En valberedare som valdes på årsstämman avsåg sig uppdraget kort efter årsstämman. Vid årsskiftet består valberedningen av en sammankallande. Styrelsen stöttar valberedaren med arbetet inför nästa årsstämma.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 528 215	1 693 762
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 602 806	2 578 628
Finansiella intäkter	248	199
	2 603 054	2 578 827
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 734 835	1 557 769
Finansiella kostnader	316 284	328 819
Ökning av materiella anläggningstillgångar	86 063	436 897
Ökning av kortfristiga fordringar	2 443	8 154
Minskning av långfristiga skulder	418 664	382 100
Minskning av kortfristiga skulder	104 556	30 634
	2 662 844	2 744 373
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 468 425	1 528 215
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-59 790	-165 546

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	726	726	740
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 317	1 317	1 317	1 317
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 544	7 679	7 803	8 090
Elkostnad/m ² totalyta	24	15	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	153	137	140	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	101	103	107
Soliditet (%)	65	65	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-467	-324	-406	-354
Nettoomsättning (tkr)	2 575	2 579	2 574	2 571

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 147 m² bostäder och 102 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 932 623	0	0	41 932 623
Upplåtelseavgifter	8 114 428	0	0	8 114 428
Fond för yttre underhåll	3 219 013	392 664	-31 150	2 857 499
S:a bundet eget kapital	53 266 064	392 664	-31 150	52 904 550
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 814 760	-392 664	-293 320	-8 128 775
Årets resultat	-466 517	-466 517	324 470	-324 470
S:a ansamlad förlust	-9 281 276	-859 181	31 150	-8 453 246
S:a eget kapital	43 984 788	-466 517	0	44 451 304

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-466 517
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 422 095
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-392 664
summa balanserat resultat	-9 281 276

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-9 281 276
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 574 512	2 578 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 294	60
Summa rörelseintäkter		2 602 806	2 578 628

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 306 516	-1 241 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 714	-245 523
Personalkostnader	Not 6	-129 605	-71 008
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 018 452	-1 016 709
Summa rörelsekostnader		-2 753 287	-2 574 478

RÖRELSERESULTAT

-150 481 **4 150**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248	199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 284	-328 819
Summa finansiella poster		-316 036	-328 620

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-466 517 **-324 470**

ÅRETS RESULTAT

-466 517 **-324 470**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	65 972 814	66 468 307
Pågående byggnation	Not 9	221 261	658 158
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 194 075	67 126 465
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 194 075	67 126 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 468 160	1 528 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	92 393	89 950
Summa kortfristiga fordringar		1 560 553	1 618 244
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		609	265
Summa kassa och bank		609	265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 561 162	1 618 509
SUMMA TILLGÅNGAR		67 755 237	68 744 974

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 047 051	50 047 051
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 219 013	2 857 499
Summa bundet eget kapital		53 266 064	52 904 550
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 814 760	-8 128 775
Årets resultat		-466 517	-324 470
Summa ansamlad förlust		-9 281 276	-8 453 246
SUMMA EGET KAPITAL		43 984 788	44 451 304
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 789 684	16 290 000
Summa långfristiga skulder		4 789 684	16 290 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 482 452	7 400 800
Leverantörsskulder		99 062	186 259
Skatteskulder		8 462	10 517
Övriga skulder		39 382	39 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	351 407	366 711
Summa kortfristiga skulder		18 980 765	8 003 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 755 237	68 744 974

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	75 år	75 år
Yttertak	8 år	8 år
Fasad/balkonger	30 år	30 år
Fönster/dörrar och portar	Fullt avskrivet	5 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	10 år	10 år
Luftbehandlingssystem	82 år	82 år
Fastighetsel inkl. svagström	35 år	35 år
Markanläggning	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 238 379	2 238 379
Hyror bostäder	77 916	77 916
Hyror lokaler	138 036	138 036
Hyror förråd	10 200	11 000
Bredbandsintäkter	97 200	97 200
Avgift andrahandsuthyrning	12 898	16 161
Öresutjämning	-117	-124
	2 574 512	2 578 568

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	7 300	0
	Försäkringsersättning	10 675	0
	Övriga intäkter	10 319	60
		28 294	60
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	12 711	5 981
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	743
	Snöröjning/sandning	20 672	8 136
	Städning entreprenad	48 474	47 292
	Hissbesiktning	1 456	1 413
	Myndighetstillsyn	1 845	11 672
	Gemensamma utrymmen	0	3 366
	Sophantering	3 119	0
	Gård	2 165	12 987
	Serviceavtal	6 312	5 582
	Förbrukningsmateriel	4 349	5 120
	Störningsjour och larm	2 584	0
	Brandskydd	11 271	19 198
		114 958	121 490
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	2 161	5 259
	Gemensamma utrymmen	8 378	5 475
	Tvättstuga	9 990	8 168
	Entré/trapphus	0	-3 485
	Lås	7 034	2 721
	VVS	3 388	0
	Värmeanläggning/undercentral	70 175	1 875
	Ventilation	3 750	0
	Elinstallationer	5 650	9 087
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 452	0
	Hiss	27 190	44 401
	Tak	0	7 206
	Fönster	16 869	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 350
	Vattenskada	0	51 864
		162 037	136 920
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	31 150
		0	31 150
	Taxebundna kostnader		
	El	76 900	48 871
	Värme	498 072	446 285
	Vatten	65 591	61 275
	Sophämtning/renhållning	79 302	92 012
	Grovsopor	8 681	0
		728 546	648 443

Not 4 forts.		2021	2020
	DRIFTKOSTNADER		
	Försäkring	51 778	49 823
	Självrisk	0	6 600
	Kabel-TV	49 303	48 658
	Bredband	96 392	96 392
		197 473	201 473
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 502	101 762
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 306 516	1 241 238

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 063	2 145
	Tele- och datakommunikation	849	1 464
	Juridiska åtgärder	59 750	438
	Inkassering avgift/hyra	512	900
	Revisionsarvode extern revisor	20 250	20 000
	Föreningskostnader	4 912	4 432
	Styrelseomkostnader	708	2 777
	Fritids- och trivselkostnader	1 634	0
	Förvaltningsarvode	171 792	185 276
	Förvaltningsarvoden övriga	0	12 438
	Administration	10 167	13 213
	Korttidsinventarier	4 345	0
	Konsultarvode	13 513	2 441
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 220	0
		298 714	245 523

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 200	57 661
	Sociala kostnader	29 405	13 347
		129 605	71 008

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	323 742	323 742
	Yttertak K3	13 848	13 848
	Fasader/balkonger K3	24 197	24 197
	Fönster/dörrar och portar K3	43 210	43 209
	Stomkomplettering förening K3	57 051	55 308
	Stamledningar VA K3	367 321	367 321
	Värmesystem K3	44 938	44 938
	Luftbehandlingssystem K3	70 863	70 863
	Markanläggning	45 628	45 628
	Utemiljö allmänt K3	27 654	27 654
		1 018 452	1 016 709
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 443 347	70 443 347
	Årets omklassificering	522 960	0
	Utgående anskaffningsvärde	70 966 307	70 443 347
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 975 040	-2 958 331
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 018 452	-1 016 709
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 993 493	-3 975 040
	Planenligt restvärde vid årets slut	65 972 814	66 468 307
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 325 408	21 325 408
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 636 000	41 636 000
	Taxeringsvärde mark	89 252 000	89 252 000
		130 888 000	130 888 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	129 000 000	129 000 000
	Lokaler	1 888 000	1 888 000
		130 888 000	130 888 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	658 158	221 261
	Årets investering skyddsrum	86 063	436 897
	Omklassificering till byggnad	-522 960	0
		221 261	658 158

Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	275 313	275 313
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	275 313	275 313
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-275 313	-275 313
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-275 313	-275 313
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	344	344
	Klientmedel hos SBC	756 673	1 527 950
	Räntekonto hos SBC	711 143	0
		1 468 160	1 528 294
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	49 179	47 307
	Kabel-TV	12 687	12 325
	Bredband	24 237	24 098
	Bostadsrätterna	6 290	6 220
		92 393	89 950
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 857 499	2 464 835
	Reservering enligt stadgar	392 664	392 664
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-31 150	0
	Vid årets slut	3 219 013	2 857 499

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,500 %	16 290 000	16 650 000	2022-01-30
Handelsbanken	0,930 %	4 838 436	4 875 000	2023-01-30
Handelsbanken	0,870 %	2 143 700	2 165 800	2022-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		23 272 136	23 690 800	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 482 452	-7 400 800	
		4 789 684	16 290 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 117 876 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	25 085 000	25 085 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	12 987	5 907
Värme	68 800	59 893
Vatten	10 959	10 223
Sophämtning	8 006	11 842
Ränta	44 475	46 013
Avgifter och hyror	203 461	232 833
Juridiska åtgärder	2 719	0
	351 407	366 711

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Dörröppningsmekanik har bytts ut.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Petter Winter
Ordförande

Karin Cederberg Segal
Ledamot

Rebecca Högberg
Ledamot

Katarina Lindblad
Ledamot

Torkel Wadman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Adnin Ali
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sysslomannen, org.nr. 769605-0884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sysslomannen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syslomanen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se