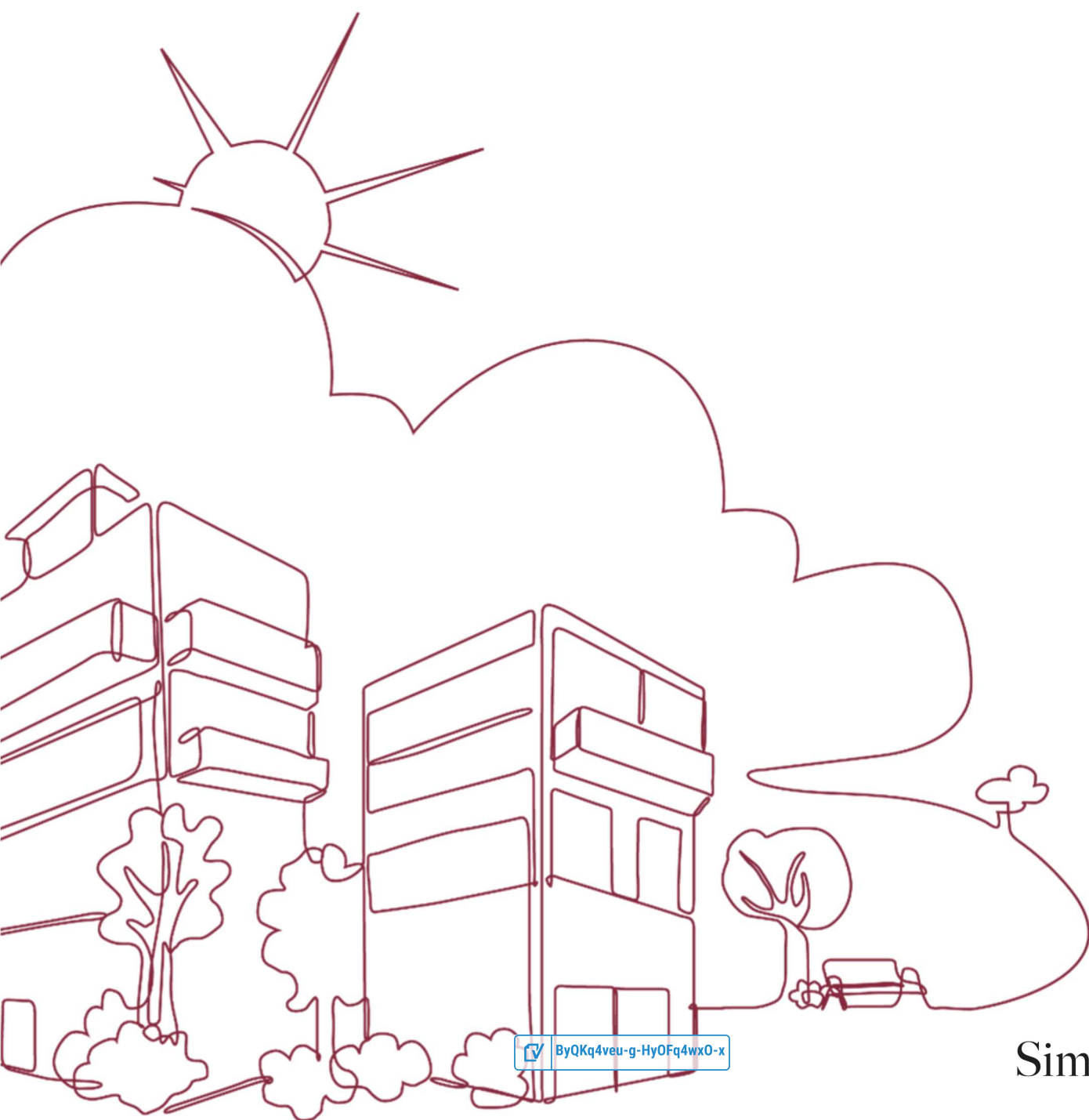


Årsredovisning 2025

Brf Syslommen

769605-0884



 ByQKq4veu-g-HyOFq4wx0-x

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sysslomannen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Hemmet 13	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

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

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 3 086 kvm och lokaler om 89 kvm. Byggnadens totalyta är 3 175 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torkel Wadman	Ordförande
Rebecca Högberg	Kassör
Sigrid Colnerud Granström	Sekreterare
Jenny Hagemeyer Lindow	Ledamot
Erik Wettervik	Suppleant

Valberedning

Hanna Wirström
Karin Cederberg Segal
Sofia Heine

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Rebecca Högberg och Torkel Wadman.

Revisorer

Till revisor valdes BoRevision i Sverige AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014 ● Målning av fönster i mark och källarplan.
- 2015 ● Installation av belysning med rörelsesensor i cykelrum.
- 2017 ● Byte av radiatorstam i samtliga badrum.
- 2017-2018 ● Stambyte.
- 2019 ● Takreovering/takmålning.
- 2020 ● Ny torktumlare.
- 2021 ● Värmepump och tillhörande utrustning utbytt i värmecentralen.
- 2022 ● Lagning av fläktar till eldstäder.
Nya väggplattor utsida entré.
Lagning av spricka i fasad.
Installation av nödbelysning i trapphuset.
Sotning av rökkanaler.
Byte av två nya torkskåp - Energisnåla.
Byte av entrédörrsöppnare inkl motorer.
Byte av vindsfönster.
Nedsäkring av elanläggning.
- 2023 ● Större underhåll av hiss.
Byte av tvättmaskin.
Spolning av samtliga stammar.
- 2024 ● Upprustning av takterrass.
- 2025 ● Isolering av värmerör källarplan.
Montering av säkerhetsgaller på källarfönster.
Uppdatering av halogen lysrör till LED.
Nya väggarmaturer i entrén.
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
Takbesiktning

Planerade underhåll

- 2026 ● Partiella takåtgärder
Fönsterbesiktning
Byte av röklucka
Energikartläggning

Avtal med leverantörer

Återvinning av papper och glas	Stena Recycling
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Ellevio och Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hisservice	Kone AB
KabelTV	Tele2
Service och brandskydd	Brandsäkra
Service tvättstuga	Söderkyl AB
Snöröjning tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Sophämtning inkl hushållsavfall och matavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Städning	Städpoolen AB
Teknisk förvaltning	Cura Center AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två lån villkorsändrades under april månad. Lån på 5,7 miljoner bands på 4 år med ränta 3.03 %. Lån på 6 miljoner bands på 1 år till ränta 2,86 %.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 77 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 19. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 882 259	2 852 930	2 645 798	2 579 576
Resultat efter fin. poster	-358 487	-282 711	-757 838	-1 202 620
Soliditet (%)	73	72	71	64
Yttre fond	3 952 947	3 526 815	3 553 453	3 645 145
Taxeringsvärde	134 960 000	142 004 000	142 004 000	142 004 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	825	758	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	88,8	87,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 678	5 813	5 945	7 561
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 519	5 627	5 755	7 172
Sparande / kvm totalyta, kr	204	187	79	94
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	25	22	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	180	156	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	34	27	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	239	206	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	3,04	3,01	-
Räntekänslighet (%)	6,88	7,04	7,84	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat med -358 Kkr.

I detta innefattas avskrivningar som inte påverkar kassan (878 Kkr) och bortser man från detta skulle resultatet vara positivt.

Styrelsen fokuserar på att pressa priser genom effektiv offerthantering genom att konkurrensutsätta befintliga avtal och varje gång vi handlar upp för nya tjänster.

Styrelsen investerar i hållbara lösningar som långsiktigt kan sänka framtida kostnader.
Vi försöker använda intern kompetens i föreningen för att hålla kostnader nere för nya initiativ.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	42 791 628	-	-	42 791 628
Upplåtelseavgifter	12 515 423	-	-	12 515 423
Fond, yttre underhåll	3 526 815	-	426 132	3 952 947
Balanserat resultat	-11 549 536	-282 713	-426 132	-12 258 382
Årets resultat	-282 713	282 713	-358 487	-358 487
Eget kapital	47 001 616	0	-358 487	46 643 129

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 258 382
Årets resultat	-358 487
Totalt	-12 616 869

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	288 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-118 110
Balanseras i ny räkning	-12 786 759
	-12 616 869

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 882 258	2 852 930
Övriga rörelseintäkter	3	5 351	15 558
Summa rörelseintäkter		2 887 609	2 868 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 602 080	-1 505 620
Övriga externa kostnader	9	-160 031	-184 483
Personalkostnader	10	-95 383	-93 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-878 424	-878 421
Summa rörelsekostnader		-2 735 918	-2 662 380
RÖRELSERESULTAT		151 690	206 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 803	62 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-541 980	-551 585
Summa finansiella poster		-510 177	-488 822
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-358 487	-282 713
ÅRETS RESULTAT		-358 487	-282 713

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	62 029 601	62 857 925
Markanläggningar	13	228 153	273 777
Maskiner och inventarier	14	13 445	17 921
Summa materiella anläggningstillgångar		62 271 199	63 149 623
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 271 199	63 149 623
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 438	16 505
Övriga fordringar	15	3 532	9 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	126 767	117 968
Summa kortfristiga fordringar		143 737	143 489
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 413 845	2 359 980
Summa kassa och bank		2 413 845	2 359 980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 557 582	2 503 469
SUMMA TILLGÅNGAR		64 828 781	65 653 092

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 307 051	55 307 051
Fond för yttre underhåll		3 952 947	3 526 815
Summa bundet eget kapital		59 259 998	58 833 866
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 258 382	-11 549 536
Årets resultat		-358 487	-282 713
Summa ansamlad förlust		-12 616 869	-11 832 250
SUMMA EGET KAPITAL		46 643 129	47 001 616
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 115 671	3 655 496
Övriga långfristiga skulder		49 732	52 282
Summa långfristiga skulder		11 165 403	3 707 778
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	6 408 000	14 276 175
Leverantörsskulder		85 970	107 934
Skatteskulder		7 493	10 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	518 786	548 825
Summa kortfristiga skulder		7 020 249	14 943 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 828 781	65 653 092

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	151 690	206 108
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	878 424	878 421
	1 030 114	1 084 529
Erhållen ränta	23 376	65 737
Erlagd ränta	-546 804	-536 161
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	506 686	614 105
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 179	-143 079
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-50 450	103 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten	464 415	574 554
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-408 000	-408 000
Depositioner	-2 550	12 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-410 550	-395 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	53 865	179 454
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 359 980	2 180 526
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 413 845	2 359 980

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sysslomannen (435761) är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 - 12,50 %
Ventilation	1,22 %
Fasader	3,33 %
Stamledningar Värme	10,00 %
Stomme och grund	0,88 - 10,00 %
El	2,86 %
Stamledningar VA	2,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 445 012	2 445 012
Hysesintäkter, lokaler	209 684	196 266
Hysesintäkter, förråd	59 000	52 800
Debiterad fastighetsskatt	14 321	8 832
Bredband	100 800	100 800
Dröjsmålsränta	90	0
Pantsättningsavgifter	11 172	9 168
Överlåtelseavgifter	20 358	11 464
Andrahandsuthyrningsavgift	21 822	24 495
Vidarefakturerade kostnader	0	4 094
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	2 882 258	2 852 930

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	2 696	15 558
Erhållna bidrag	2 655	0
Summa	5 351	15 558

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	65 052	65 000
Städning	56 668	53 322
OVK	46 676	0
Besiktning och service	14 248	14 128
Yttre skötsel	3 458	3 567
Snöröjning/sandning	9 526	9 230
Förbrukningsmaterial	2 951	6 989
Summa	198 578	152 236

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	0	4 094
Löpande reparationer	107 820	206 091
Försäkringsskador	0	49 709
Summa	107 820	259 894

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll installationer	118 110	0
Summa	118 110	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	78 374	80 654
Uppvärmning	547 424	572 148
Vatten	121 401	108 086
Sophämtning	114 776	103 883
Grovsopor	6 888	8 745
Summa	868 863	873 516

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 451	5 454
Kabel-TV och bredband	123 666	99 940
Fastighetsskatt	119 592	114 580
Summa	308 709	219 974

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Revisionsarvoden	26 250	25 000
Möteskostnad styrelse- och medlemsmöten	7 775	4 405
Ekonomisk förvaltning	69 403	83 522
Överlåtelsekostnad	20 358	11 464
Pantsättningskostnad	11 172	9 168
Övriga förvaltningskostnader	6 921	50 924
Konsultkostnader	11 773	0
Medlemskap Bostadsrätterna	6 380	0
Summa	160 031	184 483

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	74 000
Sociala avgifter	20 383	19 856
Summa	95 383	93 856

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	541 980	551 585
Summa	541 980	551 585

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 042 756	70 042 756
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 042 756	70 042 756
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 184 831	-6 356 510
Årets avskrivning	-828 324	-828 321
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 013 155	-7 184 831
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 029 601	62 857 925
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 325 408</i>	<i>21 325 408</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 941 000	40 730 000
Taxeringsvärde mark	86 019 000	101 274 000
Summa	134 960 000	142 004 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	923 551	923 551
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	923 551	923 551
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-649 774	-604 150
Årets avskrivning	-45 624	-45 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-695 398	-649 774
Utgående restvärde enligt plan	228 153	273 777

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	297 710	297 710
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	297 710	297 710
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-279 789	-275 313
Årets avskrivning	-4 476	-4 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-284 265	-279 789
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 445	17 921

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 062	418
Övriga fordringar	1 470	8 598
Summa	3 532	9 016

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 740	6 380
Fastighetsskötsel	16 250	16 263
Försäkringspremier	59 997	59 997
Kabel-TV och bredband	20 424	20 125
Ekonomisk förvaltning	15 929	15 203
Inkomsträntor	8 427	0
Summa	126 767	117 968

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-04-30	2,86 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	2029-04-30	3,03 %	5 730 000	5 730 000
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,51 %	3 655 496	4 063 496
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,14 %	2 138 175	2 138 175
Summa			17 523 671	17 931 671
Varav kortfristig del			6 408 000	14 276 175

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 483 671 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	6 028	7 795
Uppvärmning	73 774	72 101
Räntor	67 264	72 088
Vatten	20 283	18 033
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sophämtning	14 979	14 387
Sociala avgifter	23 565	23 565
Förutbetalda avgifter/hyror	237 893	265 856
Summa	518 786	548 825

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 085 000	25 085 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna är oförändrade 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholms kommun

Torkel Wadman
Ordförande

Rebecca Högberg

Sigrid Colnerud Granström

Jenny Hagemeyer Lindow

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Westlund Myrén
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.02.2026 15:10

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 16.02.2026 10:34

DOCUMENT ID:

HyOFq4wxO-x

ENVELOPE ID:

ByQKq4veu-g-HyOFq4wxO-x

DOCUMENT NAME:

Brf Syslomanen (435761), 769605-0884 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

7dfb808188a553e8ea5fd702f7f7ad5866f5504c06e2953497a2ad6f82434f081e1cad8d56f71d7a4eb6ea9684da7efa34c5a9a7e3dd938fdbcae29c3370a8f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. REBECCA VICTORIA HÖG BERG r.hogberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 11:02 16.02.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 93.66.99.181
2. JENNY CECILIA HAGEME YER LINDOW styrelsen@brfsysslomann.en.se	 Signed Authenticated	16.02.2026 13:05 16.02.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.228.26
3. TORHEL WADMAN torkel.wadman@gmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 17:58 16.02.2026 17:57	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.228.32
4. SIGRID COLNERUD GRAN STRÖM sigrid.granstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 18:57 16.02.2026 18:57	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.228.31
5. CARINA WESTLUND MYRÉN carina.westlund.myren@borevision.se	 Signed Authenticated	20.02.2026 15:10 20.02.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syslomanen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Sysslomannen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.02.2026 15:09

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 16.02.2026 10:34

DOCUMENT ID:

rk5Y9VPx_bx

ENVELOPE ID:

B1HtcVveubg-rk5Y9VPx_bx

DOCUMENT NAME:

Sysslomannen Revisionsberättelse 20251231.pdf

2 pages

SHA-512:

cba7b7ea7779db3f1cfa2b94aa62f487573069ccb6e8a00
d0f49c4c9e92ca73d447de173298ec9c908c6998480b3c
2ab1dc4a30c16d3748edd9149c54398139d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYR ÉN	Signed	20.02.2026 15:09	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@b orevision.se	Authenticated	20.02.2026 15:07	Low	IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed