

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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 sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sysslomannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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

Torkel Wadman	Ordförande
Katarina Lindblad	Sekreterare
Rebecca Högberg	Kassör
Sigrid Colnerud Granström	Ledamot
Anita Salomon	Ledamot
Madeleine Benndorf	Suppleant
Axel Skorup Averås	Suppleant
Erik Wettervik	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Madeleine Benndorf, Rebecca Högberg, Katarina Lindblad, Anita Salomon, Axel Skorup Averås, Torkel Wadman och Erik Wettervik.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Karin Cederberg Segal	
Tove Jonstoj	
Eva Rimon	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

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

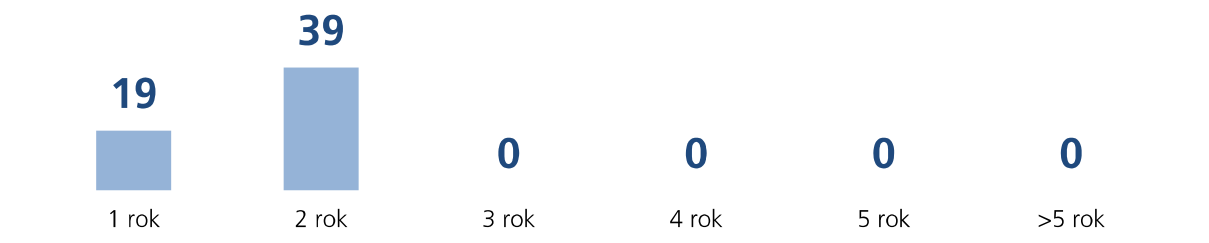
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 187 m², varav 3 085 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
Byggkonsult	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	Kommentar
Lagning av fasadsprika	2022	
Väggplattor utsida entré lagats	2022	
Sotning av röckanaler	2022	
Utvärdera ev tätningsbehov vind	2022	
Lagning av takfläktar	2022	
Installation av nödbelysning i trapphuset	2022	
Nedsäkring av elanläggning	2022	
Lagning av värmeläckagerör i källaren	2022	
Byte av vindsfönster	2022	
Byte av entrédörrsöppnare inkl motorer	2022	
2 nya torkskåp	2022	Energisnåla
Värmepump och tillhörande utrustning utbytt i värmecentralen	2021	
Byte av armatur vån 3	2020	
Ny torktumlare	2020	
Takreovering/Takmålning	2019	
Stambyte	2017 - 2018	
Byte av radiatorstam i samtliga badrum	2017	
Installation av belysning med rörelsesensor i cykelrum.	2015	
Målning av fönster i mark-och källarplan	2014	
Installation av luftrenare i soprum	2014	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

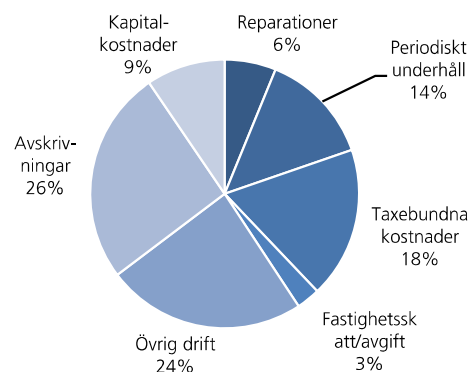
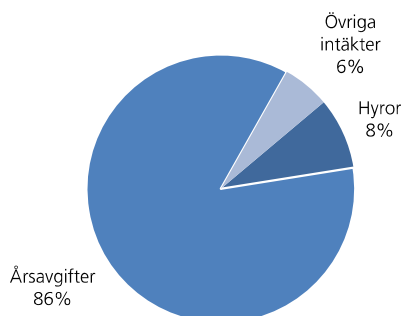
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Städning	Städpoolen AB
Hiss	KONE AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
El	Ellevio och Fortum
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophämtning inkl hushållsavfall och matavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Återvinning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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 468 425	1 528 215
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 611 930	2 602 806
Finansiella intäkter	4 164	248
Ökning av kortfristiga skulder	276 439	0
	2 892 533	2 603 054
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 470 712	1 734 835
Finansiella kostnader	364 043	316 284
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-221 261	86 063
Ökning av kortfristiga fordringar	19 150	2 443
Minskning av långfristiga skulder	414 277	418 664
Minskning av kortfristiga skulder	0	104 556
	3 046 921	2 662 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 314 036	1 468 425
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-154 389	-59 790

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inventering av skyddsrumsutrustning har genomförts. För övrigt har under verksamhetsåret endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	740	726	726	726
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 317	1 317	1 317	1 317
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 561	7 544	7 679	7 803
Elkostnad/m ² totalyta	30	24	15	20
Värmekostnad/m ² totalyta	143	153	137	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	114	97	101	103
Soliditet (%)	64	65	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 203	-467	-324	-406
Nettoomsättning (tkr)	2 580	2 575	2 579	2 574

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 085 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	3 645 145	426 132	0	3 219 013
S:a bundet eget kapital	53 692 196	426 132	0	53 266 064
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 707 408	-426 132	-466 517	-8 814 760
Årets resultat	-1 202 620	-1 202 620	466 517	-466 517
S:a ansamlad förlust	-10 910 029	-1 628 752	0	-9 281 276
S:a eget kapital	42 782 168	-1 202 620	0	43 984 788

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 202 620
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 281 276
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-426 132
summa balanserat resultat	-10 910 028

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	517 824
att i ny räkning överförs	-10 392 204

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 579 576	2 574 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 354	28 294
Summa rörelseintäkter		2 611 930	2 602 806
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 903 989	-1 306 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 826	-298 714
Personalkostnader	Not 6	-256 898	-129 605
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-983 959	-1 018 452
Summa rörelsekostnader		-3 454 671	-2 753 287
RÖRELSERESULTAT		-842 741	-150 481
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 164	248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 043	-316 284
Summa finansiella poster		-359 879	-316 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 202 620	-466 517
ÅRETS RESULTAT		-1 202 620	-466 517

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 8,15	64 988 855	65 972 814
Pågående byggnation	Not 9	0	221 261
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 988 855	66 194 075
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 988 855	66 194 075
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 045	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 312 423	1 468 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	101 498	92 393
Summa kortfristiga fordringar		1 423 966	1 560 553
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 957	609
Summa kassa och bank		1 957	609
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 425 923	1 561 162
SUMMA TILLGÅNGAR		66 414 779	67 755 237

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 047 051	50 047 051
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 645 145	3 219 013
Summa bundet eget kapital		53 692 196	53 266 064
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 707 408	-8 814 760
Årets resultat		-1 202 620	-466 517
Summa ansamlad förlust		-10 910 029	-9 281 276
SUMMA EGET KAPITAL		42 782 168	43 984 788
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 713 175	4 789 684
Summa långfristiga skulder		13 713 175	4 789 684
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 144 684	18 482 452
Leverantörsskulder		201 919	99 062
Skatteskulder		5 534	8 462
Övriga skulder		39 382	39 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	527 917	351 407
Summa kortfristiga skulder		9 919 436	18 980 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 414 779	67 755 237

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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Stomme och grund	75 år	75 år
Fasad/balkonger	30 år	30 år
Fönster/dörrar och portar	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet
Stomkomplettering förening	10-50 år	10 - 50 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
Yttertak	8 år	8 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 238 379	2 238 379
Hyror bostäder	77 916	77 916
Hyror lokaler	138 036	138 036
Hyror förråd	8 200	10 200
Bredbandsintäkter	97 200	97 200
Överlåtelse/pantsättning	18 354	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 610	12 898
Öresutjämning	-119	-117
	2 579 576	2 574 512

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	7 300
	Försäkringsersättning	29 620	10 675
	Övriga intäkter	2 734	10 319
		32 354	28 294
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	8 917	12 711
	Snöröjning/sandning	8 553	20 672
	Städning entreprenad	49 647	48 474
	Sotning	46 360	0
	Hissbesiktning	1 494	1 456
	Myndighetstillsyn	0	1 845
	Gemensamma utrymmen	9 302	0
	Soppantering	0	3 119
	Gård	1 664	2 165
	Serviceavtal	6 943	6 312
	Förbrukningsmateriel	14 342	4 349
	Störningsjour och larm	0	2 584
	Brandskydd	6 616	11 271
		153 838	114 958
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	2 161
	Gemensamma utrymmen	0	8 378
	Tvättstuga	14 035	9 990
	Entré/trapphus	135 285	0
	Lås	0	7 034
	VVS	24 207	3 388
	Värmeanläggning/undercentral	0	70 175
	Ventilation	0	3 750
	Elinstallationer	69 332	5 650
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 452
	Hiss	2 731	27 190
	Tak	4 884	0
	Fönster	-50 625	16 869
	Skador/klotter/skadegörelse	35 463	0
		235 312	162 037
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	127 813	0
	Vind	221 261	0
	Fönster	168 750	0
		517 824	0
	Taxebundna kostnader		
	El	95 587	76 900
	Värme	456 450	498 072
	Vatten	64 451	65 591
	Sophämtning/renhållning	67 599	79 302
	Grovsopor	9 129	8 681
		693 216	728 546

Not 4 fortsättning		2022	2021
Övriga driftkostnader			
Försäkring		49 179	51 778
Kabel-TV		50 756	49 303
Bredband		95 721	96 392
		195 656	197 473
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		108 142	103 502
TOTALT DRIFTKOSTNADER		1 903 989	1 306 516
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2022	2021
Kreditupplysning		1 251	4 063
Medlemsinformation		503	0
Tele- och datakommunikation		1 762	849
Juridiska åtgärder		19 394	59 750
Inkassering avgift/hyra		511	512
Revisionsarvode extern revisor		20 875	20 250
Föreningskostnader		1 580	4 912
Styrelseomkostnader		3 000	708
Fritids- och trivselkostnader		370	1 634
Förvaltningsarvode		175 540	171 792
Förvaltningsarvoden övriga		14 938	0
Administration		39 232	10 167
Korttidsinventarier		0	4 345
Konsultarvode		24 581	13 513
Bostadsrätterna Sverige Ek För		6 290	6 220
		309 826	298 714
Not 6 PERSONALKOSTNADER		2022	2021
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		*200 000	100 200
Sociala kostnader		56 898	29 405
		256 898	129 605

*Avser två års arvoden. Enl gällanderedovisningsprincip K2 skall arvoden periodiseras, det har inte gjorts tidigare år varpå det blir dubbelt i ÅR2022 då principen tillämpas detta år. Mao är det endast kostnaden för två år som redovisas på 2022, det är inte utbetalt arvode för två år.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	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	0	43 210
	Stomkomplettering förening K3	65 767	57 051
	Stamledning 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
		983 959	1 018 452
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 966 307	70 443 347
	Nyanskaffningar	0	522 960
	Utgående anskaffningsvärde	70 966 307	70 966 307
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 993 493	-3 975 040
	Årets avskrivningar enligt plan	-983 959	-1 018 452
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 977 451	-4 993 493
	Planenligt restvärde vid årets slut	64 988 855	65 972 814
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 325 408	21 325 408
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 730 000	41 636 000
	Taxeringsvärde mark	101 274 000	89 252 000
		142 004 000	130 888 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	140 000 000	129 000 000
	Lokaler	2 004 000	1 888 000
		142 004 000	130 888 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	658 158
	Årets investering skyddsrum		86 063
	Omklassificering till byggnad		-522 960
		0	221 261

Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	344	344
	Klientmedel hos SBC	446 859	756 673
	Räntekonto hos SBC	865 220	711 143
		1 312 423	1 468 160
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	56 230	49 179
	Kabel-TV	13 980	12 687
	Bredband	24 908	24 237
	Bostadsrätterna	6 380	6 290
		101 498	92 393
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 219 013	2 857 499
	Reservering enligt stadgar	426 132	392 664
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-31 150
	Vid årets slut	3 645 145	3 219 013

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,930 %	4 789 684	16 290 000	2023-01-30
Handelsbanken	2,470 %	5 820 000	4 838 436	2025-04-30
Handelsbanken	2,190 %	2 138 175	2 143 700	2025-03-30
Handelsbanken	2,150 %	6 000 000	0	2024-04-30
Handelsbanken	2,700 %	4 110 000	0	2023-02-02
Summa skulder till kreditinstitut		22 857 859	23 272 136	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 144 684	-18 482 452	
		13 713 175	4 789 684	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 857 859 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 085 000	25 085 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	14 693	12 987
	Värme	73 391	68 800
	Vatten	13 018	10 959
	Sophämtning	9 399	8 006
	Arvoden	100 000	0
	Sociala avgifter	31 420	0
	Ränta	65 534	44 475
	Avgifter och hyror	0	203 461
	Juridiska åtgärder	2 175	2 719
	Avgifter och hyror	218 287	0
		527 917	351 407

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Torkel Wadman
Ordförande

Katarina Lindblad
Sekreterare

Rebecca Högberg
Kassör

Sigrid Colnerud Granström
Ledamot

Anita Salomon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Adnin Ali
Extern revisor

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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 2022 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 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 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 överträdelse 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

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 238 000	2 238 379	2 238 000
Hyror bostäder	77 000	77 916	77 000
Hyror lokaler	138 000	138 036	138 000
Hyror förråd	8 000	8 200	9 000
Bredbandsintäkter	97 000	97 200	97 000
Överlåtelse/pantsättning	0	18 354	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 610	0
Öresutjämning	0	-119	0
Försäkringersättning	0	29 620	0
Övriga intäkter	0	2 734	0
	2 558 000	2 611 930	2 559 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-8 917	-7 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-23 000	-8 553	-15 000
Städning entreprenad	-54 000	-49 647	-50 000
Sotning	0	-46 360	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 494	-2 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-9 302	-6 000
Sopphantering	-4 000	0	-1 000
Gård	-3 000	-1 664	-6 000
Serviceavtal	-7 000	-6 943	-7 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-14 342	-8 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	-3 000
Brandskydd	-13 000	-6 616	-20 000
	-133 000	-153 838	-126 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-122 000	0	-104 000
Tvättstuga	0	-14 035	0
Entré/trapphus	0	-135 285	0
VVS	0	-24 207	0
Elinstallationer	0	-69 332	0
Hiss	0	-2 731	0
Tak	0	-4 884	0
Fönster	0	50 625	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-35 463	0
	-122 000	-235 312	-104 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-127 813	0
Fönster	0	-168 750	0
	0	-296 563	0
Taxebundna kostnader			
El	-118 000	-95 587	-51 000
Värme	-549 000	-456 450	-465 000
Vatten	-73 000	-64 451	-62 000
Sophämtning/renhållning	-88 000	-67 599	-96 000
Grovsopor	-10 000	-9 129	0
	-838 000	-693 216	-674 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-49 179	-52 000
Kabel-TV	-55 000	-50 756	-51 000
Bredband	-107 000	-95 721	-101 000
	-220 000	-195 656	-204 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-113 000	-108 142	-99 000
	-113 000	-108 142	-99 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-1 251	-3 000
Medlemsinformation	0	-503	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 762	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-19 394	0
Inkassering avgift/hyra	0	-511	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-20 875	-21 000
Föreningskostnader	-5 000	-1 580	-5 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-3 000	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-370	0
Förvaltningsarvode	-190 000	-175 540	-195 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-14 938	-14 000
Administration	-10 000	-39 232	-8 000
Konsultarvode	0	-24 581	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 290	0
	-244 000	-309 826	-251 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-93 000	-200 000	-93 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-56 898	-30 000
	-123 000	-256 898	-123 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-324 000	-323 742	-324 000
Yttertak K3	-14 000	-13 848	-14 000
Fasader/balkonger K3	-25 000	-24 197	-25 000
Fönster/dörrar och portar K3	0	0	-44 000
Stomkomplettering förening K3	-66 000	-65 767	-56 000
Stamledningar VA K3	-368 000	-367 321	-368 000
Värmesystem K3	-45 000	-44 938	-45 000
Luftbehandlingssystem K3	-71 000	-70 863	-71 000
Markanläggning	-46 000	-45 628	-46 000
Utemiljö allmänt K3	-28 000	-27 654	-28 000
	-987 000	-983 959	-1 021 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 780 000	-3 233 410	-2 602 000
RÖRELSERESULTAT	-222 000	-621 480	-43 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 077	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	87	0
Låneräntor	-628 000	-363 938	-315 000
Övriga räntekostnader	0	-105	0
	-628 000	-359 879	-315 000
RESULTAT	-850 000	-981 359	-358 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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