

BRF SYSSLOMANSGATAN 7

ÅRSREDOVISNING 2023



 **MEDIATOR**

Årsredovisning

Brf Sysslomansgatan 7

Org.nr 769622-2418

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Förvaltningsberättelse 2023

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7 registrerades 2011.06.20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-06-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag - en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen ingår i det frivilliga momssystemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av el.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fjärdingen 10:6 med gatuadressen Sysslomansgatan 7 i Uppsala Kommun.

Fastigheten är uppförd 1964, men har värdeår 2011. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fyra våningar.

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

1 rum med kokskåp/kök	51 st	1 431 m ²
Total bostadsarea uppgår till		1 431 m ²
Total lokalarea uppgår till		751 m ²
Total yta		2 182 m ²
Total tomtarea uppgår till		745 m ²

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa genom Bolander & Co.

Föreningen har inte tecknat något kollektivt bostadsrättstillägg.

Genomfört underhåll

Byggnation av 51 st lägenheter	2011
Uppgradering av befintligt brandlarm	2013
Ny fotocellsridå har installerats i hissen.	2015
Installation av individuell elmätning	2018
Byte befintlig porttelefoni	2022
Nydragning av utvändiga vatten- och avloppsledningar	2022
Takmålning	2023
Underhåll balkonger	2023

Styrelse för tiden 1 jan. - 2 maj

Hans Hovmöller	Ordförande
Sandra Kjellberg	Ledamot
Frida Forssell	Ledamot
Benjamin Bladh	Ledamot
Isabelle Romdhane	Ledamot
Hugo Hovmöller	Ledamot

Styrelse för tiden 2 maj - 31 dec.

Hans Hovmöller	Ordförande
Frida Forssell	Ledamot, avgått 2023-06-26 p.g.a. flytt
Benjamin Bladh	Ledamot
Isabelle Romdhane	Ledamot
Hugo Hovmöller	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Hans Hovmöller, Isabelle Romdhane och Hugo Hovmöller.

Revisor

Tomas Ericson, auktoriserad revisor

Borev Revision AB

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.05.02.

Styrelsen har under 2023 haft 11 stycken protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2023.

Avtal

Föreningen har följande avtal för fastigheten:

- Fastighetsskötsel och trappstäd: Sweax AB
- Hisservice: Uppsala Lyftservice AB
- Hissbesiktning: Kiwa Inspecta
- Elnät: Vattenfall Eldistribution AB
- Elhandel: Bodens Energi, bundet elavtal t.o.m. 2024-12-31
- Fjärrvärme: Vattenfall AB
- Bredband och TV: Telenor
- Hushållsavfall; Rest- och matavfall: Uppsala Vatten
- Återvinning övrigt: Ragn-Sells Recycling AB
- Service brandlarmsanläggning: Siemens AB
- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Mediator AB
- Mätinsamling individuell el: Infometric AB
- Service kylanläggning i Uppsala Bokhandel: Edekyl & Värme AB
- Service ventilationsanläggning: BT Ventilation
- Entrémattor, under vintern: Elis Textil Service AB

Överlåtelser

Under året har 8 st (10 st föregående år) lägenheter överlåtit.

Föreningen hade 110 medlemmar vid årets början och 109 st vid årets slut.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Fr.o.m. 2022-06-07 godkänner föreningen ej juridisk person som medlem.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 848.343 kr, varav underhållskostnader 831.296 kr och reparationskostnader 17.047 kr.

De största åtgärderna under året har varit målning av tak samt underhåll av balkonger.

Avgiftsändringar

Årsavgiften höjdes med 37% den 1 januari 2023.

Den 1 januari 2024 höjs årsavgifterna med 6%.

Varje lägenhet/hyresgäst debiteras för sin faktiska förbrukning av el i efterskott 1 ggr/kvartal.

Hyresintäkter

Hyresintäkter svarar för 40,9% av föreningens totala intäkter.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	1 176	858	858	841
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	1383			
Nettoomsättning (tkr)	3 367	2 648	2 758	2 665
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-882	-25	-515	-11
Balansomslutning (tkr)	97 216	98 309	98 745	99 560
Soliditet	72%	72%	71%	71%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvn)	18 711	18 990	19 305	19 584
Skuldsättning (kr/kvm)	12 271			
Sparande (kr/kvm)	366			
Energikostnad (kr/kvm)	288			
Energikostnad netto (kr/kvm)	226			
Årsavgifternas del av total intäkt	58,4%			
Räntekänslighet	15,9%	22,1%	22,6%	23,3%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	13,5%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för el och bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för el och bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el, vatten och bredband.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (136 780 kr) genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive el och bredbandsintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 15,9 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive el och bredbandsintäkter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 13,5 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive el och bredbandsintäkter.

Verksamheten under 2023

Även under 2023 har föreningen drabbats av de ihållande högre räntorna då ytterligare lån har förnyats till högre räntenivåer. Detta tillsammans med ökande underhållskostnader gör att vi höjt avgifterna även detta år.

Föreningens lånebild beskrivs i detalj i den ekonomiska redovisningen i denna årsredovisning.

Vi ansökte under året hos Lantmäteriet om servitut för vår spillvattenledning. Vår ansökan beviljades inte och vi har nu tagit frågan till tingsrätten för beslut. Vår förhoppning är att frågan ska kunna lösas med en förlikning med motparten eller en för oss positiv dom i tingsrätten. Vi har anlitat den lokala advokatbyrån Konrad som företrädare oss i ärendet.

De större underhåll som genomförts under året är takmålning och underhåll av balkonger.

Vi har under 2023 upphandlat Jonas Lundhberg som projektledare kring allt som rör underhållet i enlighet med uppsatt underhållsplan.

Verksamheten under kommande år

2024 planerar vi att genomföra rörinfodring (relining) av avloppsrör i källar/bottenplatta istället för ett byte som var tanken från början. En besiktning av ledningarna ska genomföras innan arbetena startas för att säkerställa behov av åtgärd.

Underhållsplanen uppdateras årligen, senast det gjordes var den 15 nov 2023.

Underhållsplanering

Avsättning till yttre reparationsfond för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna ske enligt underhållsplan.

År 2022 upprättades en underhållsplan vilken uppdateras årligen. Senaste uppdateringen gjordes den 15 nov 2023.

Föreningen har under året amorterat 400 000 kr (1,47%) av föreningens ingående skuld 2023.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, -881 887 kr. Underskottet var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaderna. Underskottet är dock högre än vanligt, vilket beror på planerat underhåll av tak och balkonger. Större delen av årets underhållskostnader möts av tidigare års avsättningar till den yttre reparationsfonden.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, en höjning gjordes inför 2023 och styrelsen har tagit beslut om ytterligare höjning med 6% från 1 januari 2024. Vid behov övervägs ytterligare höjningar av årsavgiften.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel. Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre rep.fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 825 000	1 300 000	-3 622 221	-25 328
Disposition av 2022 års resultat		286 000	-311 328	25 328
Årets resultat				-881 887
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	72 825 000	1 586 000	-3 933 549	-881 887

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-3 933 549
Årets resultat	-881 887
	<hr/>
	-4 815 436

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	286 000
Från yttre reparationsfonden ianspråk tas	-827 711
Till balanserat resultat överföres	-4 273 725
	<hr/>
	-4 815 436

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Nettoomsättning	2023	Not	2022	
Årsavgifter	1 978 660	1	1 532 058	
Hysesintäkter	1 388 016	3 366 676 2	1 260 912	2 792 970
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		23 839 3		248 149
SUMMA INTÄKTER		3 390 515		3 041 119

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 324 259	4	-1 301 561	
Administrationskostnader	-76 744		-73 089	
Fastighetsavgift/fastighetseskatt	-214 079	-1 615 082 5	-210 509	-1 585 159

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-17 047		-23 727	
Underhåll	-831 296	-848 343	-118 982	-142 709

Personalkostnader

-74 515	-74 515 6	-62 820	-62 820
---------	------------------	---------	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Fastigheten	-827 613	7	-807 117	
Inventarier och installationer	-22 038	-849 651	-21 447	-828 564

RÖRELSERESULTAT

2 924	421 867
-------	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	15 041		2 452	
Räntekostnader	-899 852	-884 811	-449 647	-447 195

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-881 887	-25 328
----------	---------

ÅRETS RESULTAT

-881 887	-25 328
----------	---------

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2023		Not	2022	
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheten	72 125 393		7	71 828 903	
Pågående arbete	0		7	1 024 778	
Mark	23 442 000			23 442 000	
Inventarier	155 654	95 723 047	8	106 792	96 402 473
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Övriga kortfristiga fordringar	369 221		9	1 315	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	137 817	507 038	10	102 006	103 321
Kassa och bank		985 571			1 802 951
SUMMA TILLGÅNGAR		97 215 656			98 308 745

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatskapital	72 635 000			72 635 000	
Upplåtelseavgifter	190 000			190 000	
Yttre reparationsfond	1 586 000	74 411 000		1 300 000	74 125 000
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-3 933 549			-3 622 221	
Årets resultat	-881 887	-4 815 436		-25 328	-3 647 549
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		19 912 500	11,12		18 300 000
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinst.	6 862 500		11,12	8 875 000	
Leverantörsskulder	247 229			197 159	
Egna skatteskulder	18 000			20 203	
Övriga kortfristiga skulder	53 234		13	40 473	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	310 984			210 675	
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	215 645		14	187 784	
		7 707 592			9 531 294
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		97 215 656			98 308 745

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-881 887	-25 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	849 651	828 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-32 236	803 236
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-201 813	-6 283
Förändring av kortfristiga skulder	188 798	39 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 251	836 385
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-170 225	-755 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-170 225	-755 288
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-400 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-450 000
Årets kassaflöde	-615 476	-368 903
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 802 951	2 171 854
Likvida medel vid årets slut	1 187 475	1 802 951

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens avskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, elcentral, elkablar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år.

Tak, fasad, balkong 40 år.

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Inventarier och installationer 10 år.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden om inget annat anges.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

	Årsavgifter	
	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 682 760	1 228 116
Årsavgifter el	136 730	144 822
Årsavgifter bredband	159 120	159 120
SUMMA	1 978 610	1 532 058

I årsavgifter ingår vatten och värme.

NOT NR 2

	Hyresintäkter	
	2023	2022
Hyresintäkt lokaler	1 255 392	1 128 288
Hyresintäkt fastighetsskatt	132 624	132 624
SUMMA	1 388 016	1 260 912

NOT NR 3

Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgifter andrahandsupplåtelser	22 725	27 976
Påminnelseavgifter	1 080	900
Försäkringsersättning	0	149 385
Återbet. moms vattenskada 2021	0	69 856
Övriga intäkter	34	32
SUMMA	23 839	248 149

NOT NR 4

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, entr inkl städ	118 697	114 478
Fastighetsskötsel extra	41 015	23 124
Besiktningar	0	0
Hissar	27 374	30 946
Larm	13 722	13 099
Serviceavtal	37 611	45 149
El	163 171	189 195
Värme	307 068	266 932
Vatten	158 803	171 535
Sophämtning	183 946	152 718
Försäkring	39 025	36 963
Kabel TV	159 720	158 614
Revisionsarvode	16 428	15 309
Förbrukningsinventarier	0	0
Telefonkostnader	6 997	5 965
Övriga fastighetskostnader	50 682	70 452
Advokatkostnader	0	7 082
SUMMA	1 324 259	1 301 561

NOT NR 5

Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2011 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2022 uppgick till 1.519 kr/lgh och för 2023 till 1.589 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler, 1% av gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 6

Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelse	56 700	49 000
SUMMA	56 700	49 000
Sociala avgifter	17 815	13 820
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	74 515	62 820

NOT NR 7

Fjärdingen 10:6

	2023	2022
Taxeringsvärde:	70 304 000	70 304 000
Byggnadsvärde	46 000 000	46 000 000
Markvärde	24 304 000	24 304 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	70 304 000	70 304 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokaler	13 304 000	13 304 000

Bokfört värde:	2023	2022
Byggnader	79 193 000	79 193 000
Anskaffningsvärde	79 193 000	79 193 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 364 097	-6 556 980
Årets avskrivningar	-807 117	-807 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 171 214	-7 364 097
Utgående restvärde enligt plan	71 021 786	71 828 903

Eget vatten	1 024 778	0
Pågående arbete, VA-projekt	0	1 024 778
Tillkommande under året	99 325	0
Anskaffningsvärde	1 124 103	1 024 778
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-20 496	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 496	0
Utgående restvärde enligt plan	1 103 607	1 024 778
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	72 125 393	72 853 681

Mark

Anskaffningsvärde, utgående restvärde	23 442 000	23 442 000
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	95 567 393	96 295 681

NOT NR 8

Inventarier och installationer

Gemensam elmätning	2023	2022
Anskaffningsvärde	268 091	268 091
Justerat anskaffningsvärde	-53 617	-53 617
Ingående ackumulerade avskrivningar	-107 682	-86 235
Årets avskrivningar	-21 447	-21 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 129	-107 682
Utgående restvärde enligt plan	85 345	106 792

Kylaggregat	2023	2022
Anskaffningsvärde	70 900	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-591	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-591	0
Utgående restvärde enligt plan	70 309	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE inventarier och installationer	155 654	106 792

NOT NR 9	Övriga fordringar	
	2023	2022
Avgiftsfordringar	152 129	334
Skattekonto	853	981
Klientmedelskonto Mediator	201 904	0
Övriga kortfristiga fordringar	14 335	0
SUMMA	369 221	1 315

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

NOT NR 10	Förutbet.kostn./uppl.intäkter	
	2023	2022
Förutbetald försäkringspremie	16 242	16 287
Förutbet kostnad TV/bredband	39 930	39 930
Förutbetald hisskostnad	2 808	2 641
Förutbet kostnad fastighetsskötsel	9 865	9 540
Förutbet kostnad underhållsplan	5 865	0
Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	27 657	0
Beräknad upplupen elintäkt	35 450	33 608
SUMMA	137 817	102 006

NOT NR 11	Skulder kreditinstitut			
	Villkorsändr	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2024.10.16	2024.10.16	1,13%	6 562 500
Nordea	2025.08.26	2025.08.26	3,98%	7 500 000
Nordea	2026.10.21	2026.10.21	4,50%	4 237 500
Nordea	2026.10.21	2026.10.21	4,55%	4 237 500
Nordea	2027.10.20	2027.10.20	4,39%	4 237 500
SUMMA FASTIGHETSLÅN				26 775 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				6 562 500
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				300 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				6 862 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				19 912 500
Beräknad låneskuld 2028.12.31				24 775 000

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

NOT NR 13

Övriga kortfr. skulder

	2023	2022
Kortfr. skuld till medlem	3 977	270
Moms	49 257	12 116
Källskatt och soc. avg.	0	28 087
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	53 234	40 473

NOT NR 14

Uppl. kostn./förutb.intäkter

	2023	2022
Uppl räntekostnad	110 151	99 978
Uppl vattenkostnad	0	0
Uppl ber revisionskostnad	16 700	14 900
Uppl kostn Sweax	19 798	5 230
Ber arvoden inkl sociala avgifter	68 996	63 479
Palermo, reducering lokalhyra	0	4 200
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	215 645	187 787

NOT NR 15

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens underskrift.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7, org.nr 769622-2418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 14:08

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 15.04.2024 13:32

DOCUMENT ID:

Sy8Bg95x0

ENVELOPE ID:

SJeSHx9ce0-Sy8Bg95x0

DOCUMENT NAME:

Brf Sysslomansgatan 7 - RB 2023 - inventar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	Signed	15.04.2024 14:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	15.04.2024 14:07	Low	IP: 85.24.131.81

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

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.