



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sysslomannen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 kommit 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 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hemmet 13	1999	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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 3 085 kvm och 1 lokal med hyresrätt om 102 kvm. Byggnadernas totalyta är 3187 kvm.

### Styrelsens sammansättning

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

### Valberedning

Karin Cederberg Segal  
Sofia Heine  
Leo Spålséus

## Firmateckning

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

## Revisorer

Adnin Ali	Extern revisor	Borevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern revisor	Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-05. Antagande av nya stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av tvättmaskin  
Spolning av samtliga stammar  
Större underhåll av hiss
- 2022** ● Lagning av spricka i fasad  
Installation av nödbelysning i trapphuset  
Nedsäkring av elanläggning  
Byte av vindsfönster  
Nya väggplattor utsida entré  
Lagning av fasadspricka  
Sotning av rökkanaler  
Lagning av takfläktar  
Byte av entrédörrsöppnare inkl motorer  
2 nya torkskåp - Energisnåla
- 2021** ● Värmepump och tillhörande utrustning utbytt i värmecentralen
- 2020** ● Ny torktumlare
- 2019** ● Takreovering/Takmålning
- 2017-2018** ● Stambyte
- 2017** ● Byte av radiatorstam i samtliga badrum
- 2015** ● Installation av belysning med rörelsesensor i cykelrum.
- 2014** ● Målning av fönster i mark-och källarplan

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	SBC AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Städning	Städpoolen AB

Kabeltv	Tele 2
Bredband	Telenor (Ownit from 20231218)
El	Ellevio och Fortum
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophämtning inkl hushållsavfall och matavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Återvinning av papper och glas.	Stena Recycling
Service tvättstuga	Söderkyl AB
Snöröjning tak	Björn Persson Plåtslageri AB

### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens uppdrag är att förvalta föreningens ekonomi och fastighet genom att fastställa årsavgifter, förvalta, förhandla avtal och planera underhåll. Kommande underhåll finansieras av årsavgifterna från medlemmarna i föreningen. En budget upprättas därför årligen av styrelsen samt följs upp under årets gång för att kunna planera kommande underhåll på bästa sätt. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas enligt föreningens plan för underhåll, vilket kan medföra att nya lån behöver tas för kommande underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utlösas under avsnittet Förändring likvida medel.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

- Beslut om att årsavgifterna höjs med 7 procent från och med 20240101.
- Föreningens kvarvarande hyresrätt såldes i november. Intäkten från försäljningen användes till att avsluta ett rörligt lån.
- Beslut om nya stadgar och ordningsregler togs på ordinarie och extra föreningsstämma och har därmed trätt i kraft.

#### Förändringar i avtal

Styrelsen fattade beslut om ny teknisk förvaltning - Cura Center AB och ny ekonomisk förvaltning - Simpleko från och med 20240101.

Nytt bredbandsavtal tecknades med Ownit.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 645 798	2 579 576	2 574 512	2 578 568
Resultat efter fin. poster	-757 838	-1 202 620	-466 517	-324 470
Soliditet (%)	71	64	65	65
Yttre fond	3 553 453	3 645 145	-3 219 013	-2 857 499
Taxeringsvärde	142 004 000	142 004 000	130 888 000	130 888 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	758	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 943	7 561	-7 544	-7 679
Skuldsättning per kvm totalyta	5 755	7 172	-7 163	-7 292
Sparande per kvm totalyta	79	94	170	223
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	30	24	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	143	153	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	20	20	19
Energikostnad per kvm totalyta	206	193	197	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Ökade räntekostnader har bidragit till det negativa resultatet.

Inför kommande räkenskapsår genomför vi en översyn och konkurrensutsättning av våra gällande avtal.

Årsavgiften höjdes från och med årsskiftet 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	41 932 623	-	859 005	42 791 628
Upplåtelseavgifter	8 114 428	-	4 400 995	12 515 423
Fond, yttre underhåll	3 645 145	-517 824	426 132	3 553 453
Balanserat resultat	-9 707 408	-684 796	-426 132	-10 818 337
Årets resultat	-1 202 620	1 202 620	-757 838	-757 838
<b>Eget kapital</b>	<b>42 782 168</b>	<b>0</b>	<b>4 502 162</b>	<b>47 284 330</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 392 204
Årets resultat	-757 838
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-426 132
<b>Totalt</b>	<b>-11 576 174</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	26 638
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-11 549 536</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 645 798	2 579 576
Övriga rörelseintäkter	3	14 269	32 354
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 660 067</b>	<b>2 611 930</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 408 584	-1 903 989
Övriga externa kostnader	9	-329 241	-309 826
Personalkostnader	10	-93 262	-256 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-983 208	-983 959
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 814 295</b>	<b>-3 454 671</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-154 228</b>	<b>-842 741</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 365	4 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-620 975	-364 043
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-603 610</b>	<b>-359 879</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-757 838</b>	<b>-1 202 620</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-757 838</b>	<b>-1 202 620</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	63 686 246	64 623 830
Markanläggningar	13	319 401	365 025
Maskiner och inventarier	14	22 397	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 028 044</b>	<b>64 988 855</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>64 028 044</b>	<b>64 988 855</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	10 045
Övriga fordringar	15	532 800	1 312 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 974	101 498
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>535 774</b>	<b>1 423 966</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 648 136	1 957
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 648 136</b>	<b>1 957</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 183 910</b>	<b>1 425 923</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 211 954</b>	<b>66 414 779</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 307 051	50 047 051
Fond för yttre underhåll		3 553 453	3 645 145
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 860 504</b>	<b>53 692 196</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-10 818 337	-9 707 408
Årets resultat		-757 838	-1 202 620
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 576 174</b>	<b>-10 910 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 284 330</b>	<b>42 782 168</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 943 107	13 713 175
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 943 107</b>	<b>13 713 175</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 396 564	9 144 684
Leverantörsskulder		120 180	201 919
Skatteskulder		9 594	5 534
Övriga kortfristiga skulder	19	39 382	39 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	418 798	527 917
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 984 518</b>	<b>9 919 436</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 211 954</b>	<b>66 414 779</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-154 228</b>	<b>-842 741</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	983 208	983 959
	<b>828 980</b>	<b>141 218</b>
Erhållen ränta	14 391	4 164
Erlagd ränta	-629 845	-342 984
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>213 526</b>	<b>-197 602</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	111 477	-19 150
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-177 928	255 380
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>147 075</b>	<b>38 627</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-22 397	221 261
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-22 397</b>	<b>221 261</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	5 260 000	0
Amortering av lån	-4 518 188	-414 277
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>741 812</b>	<b>-414 277</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>866 490</b>	<b>-154 389</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 314 036</b>	<b>1 468 425</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 180 526</b>	<b>1 314 036</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sysslomannen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,22 - 12,5 %
Markanläggningar	5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 245 891	2 238 379
Hysesintäkter bostäder	51 944	77 916
Hysesintäkter lokaler	181 334	138 036
Hysesintäkter förråd	21 000	8 200
Deb. fastighetsskatt	8 832	0
Bredband	97 495	97 200
Dröjsmålsränta	56	0
Pantsättningsavgift	7 875	18 354
Överlåtelseavgift	7 668	0
Andrahandsuthyrning	20 004	1 610
Vidarefakturerade kostnader	3 699	0
Öres- och kronutjämning	0	-119
<b>Summa</b>	<b>2 645 798</b>	<b>2 579 576</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	13 003	0
Övriga intäkter	1 266	2 734
Försäkringsersättning	0	29 620
<b>Summa</b>	<b>14 269</b>	<b>32 354</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 666	8 917
Städning enligt avtal	51 240	49 647
Sotning	0	46 360
Hissbesiktning	1 563	1 494
Brandskydd	5 457	6 616
Gårdkostnader	1 595	1 664
Gemensamma utrymmen	363	9 302
Snöröjning/sandning	8 933	8 553
Serviceavtal	3 471	6 943
Förbrukningsmaterial	7 344	14 342
<b>Summa</b>	<b>87 633</b>	<b>153 838</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	18 065	14 035
Trapphus/port/entr	0	135 285
Dörrar och lås/porttele	13 503	0
VVS	50 109	24 207
Elinstallationer	9 718	69 332
Hissar	76 806	2 731
Tak	0	4 884
Fönster	0	-50 625
Skador/klotter/skadegörelse	0	35 463
<b>Summa</b>	<b>168 201</b>	<b>235 312</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	127 813
Vind	0	221 261
Ventilation	26 638	0
Fönster	0	168 750
<b>Summa</b>	<b>26 638</b>	<b>517 824</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	71 633	95 587
Uppvärmning	497 996	456 450
Vatten	86 469	64 451
Sophämtning/renhållning	78 966	67 599
Grovsopor	10 491	9 129
<b>Summa</b>	<b>745 555</b>	<b>693 216</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	116 536	49 179
Kabel-TV	70 682	50 756
Bredband	81 137	95 721
Fastighetsskatt	112 202	108 142
<b>Summa</b>	<b>380 557</b>	<b>303 798</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 251
Tele- och datakommunikation	1 899	1 762
Juridiska åtgärder	-2 175	19 394
Inkassokostnader	0	511
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	20 875
Styrelseomkostnader	124	3 000
Fritids och trivselkostnader	2 472	370
Föreningskostnader	1 847	1 580
Förvaltningsarvode enl avtal	180 594	175 540
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	14 938
Administration	23 906	39 735
Konsultkostnader	69 270	24 581
Bostadsrätterna Sverige	12 760	6 290
<b>Summa</b>	<b>329 241</b>	<b>309 826</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 000	200 000
Arbetsgivaravgifter	18 262	56 898
<b>Summa</b>	<b>93 262</b>	<b>256 898</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	620 975	363 938
Övriga räntekostnader	0	105
<b>Summa</b>	<b>620 975</b>	<b>364 043</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	70 042 756	70 042 756
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>70 042 756</b>	<b>70 042 756</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 418 926	-4 480 595
Årets avskrivning	-937 584	-938 331
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 356 510</b>	<b>-5 418 926</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>63 686 246</b>	<b>64 623 830</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 325 408</i>	<i>21 325 408</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 730 000	40 730 000
Taxeringsvärde mark	101 274 000	101 274 000
<b>Summa</b>	<b>142 004 000</b>	<b>142 004 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	923 551	923 551
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>923 551</b>	<b>923 551</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-558 526	-512 898
Årets avskrivning	-45 624	-45 628
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-604 150</b>	<b>-558 526</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>319 401</b>	<b>365 025</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	275 313	275 313
Inköp	22 397	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>297 710</b>	<b>275 313</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-275 313	-275 313
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-275 313</b>	<b>-275 313</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 397</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	410	344
Klientmedel	0	446 859
Transaktionskonto	141 077	0
Borgo räntekonto	391 313	865 220
<b>Summa</b>	<b>532 800</b>	<b>1 312 423</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	31 288
Förutbet försäkr premier	0	56 230
Förutbet kabel-TV	0	13 980
Upplupna ränteintäkter	2 974	0
<b>Summa</b>	<b>2 974</b>	<b>101 498</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2088-12-31	3,51 %	4 471 496	4 789 684
Handelsbanken	2025-03-30	2,19 %	2 138 175	2 138 175
Handelsbanken	2024-04-30	2,15 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-04-30	2,47 %	5 730 000	5 820 000
<b>Handelsbanken</b>			-	4 110 000
Summa			18 339 671	22 857 859
Varav kortfristig del			<b>6 396 564</b>	<b>9 144 684</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 356 851 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.

<b>NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	47 938	2 175
Uppl kostn el	4 791	14 693
Uppl kostnad Värme	76 345	73 391
Uppl kostn räntor	56 664	65 534
Uppl kostn vatten	14 447	13 018
Uppl kostnad Sophämtning	12 422	9 399
Uppl kostnad arvoden	75 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 565	31 420
Förutbet hyror/avgifter	107 626	218 287
<b>Summa</b>	<b>418 798</b>	<b>527 917</b>

<b>NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 085 000	25 085 000

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Erik Wettervik  
Ledamot

---

Jenny Hagemeyer Lindow  
Ledamot

---

Rebecca Högberg  
Kassör

---

Sigrid Colnerud Granström  
Sekreterare

---

Torkel Wadman  
Ordförande

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

---

Borevision  
Adnin Ali  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 15:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 13:39

DOCUMENT ID:

S1gwbhuJQ0

ENVELOPE ID:

SkeUb2\_kQR-S1gwbhuJQ0

DOCUMENT NAME:

Brf Sysslomannen, 769605-0884 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. REBECCA HÖGBERG rebecca.hogberg@hotmail.se	Signed Authenticated	13.05.2024 14:16 13.05.2024 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/06) IP: 31.211.228.51
2. Torkel Wadman torkel.wadman@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 14:18 13.05.2024 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/15) IP: 31.211.228.32
3. SIGRID COLNERUD GRANSTRÖM sigrid.granstrom@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:23 13.05.2024 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/13) IP: 95.193.138.83
4. Erik Valdemar Wettervik erikwettervik@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:27 13.05.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/07) IP: 158.174.1.86
5. JENNY CECILIA HAGEMeyer LIND OW jenny.hagemeyer@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:27 13.05.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/13) IP: 31.211.228.26
6. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	13.05.2024 15:53 13.05.2024 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 20.93.242.102

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sysslomannen för räkenskapsåret 2023.

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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 15:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 13:39

DOCUMENT ID:

rJ\_W3dy7R

ENVELOPE ID:

BkDW3dyQ0-rJ\_W3dy7R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	 Signed	13.05.2024 15:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26)
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	13.05.2024 15:51	Low	IP: 20.93.242.102

\* 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