



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sysslomannen

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 47:4	1947	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

TryggHansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 51 bostadsrätter om totalt 3 311 kvm och 3 lokaler om 148 kvm. Byggnadernas totalyta är 3433 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Sundin	Ordförande
Anders Fredrik Ekesten	Styrelseledamot
Anna Williams	Styrelseledamot
Katarina Ihrmark	Styrelseledamot
Lars Olof Jägemar	Styrelseledamot

Valberedning

Marie-Louise Anderberg och Henrik Williams

Firmateckning

Firma tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Ben Heidari Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1986 ● Renovering
- 1993-1994 ● Stamrenovering
- 2001 ● Skorstensrenovering
- 2007 ● Fasadrenovering
- 2010 ● Målning trapphus
- 2014 ● Renovering ventilation
Byte av delar av taket
- 2015 ● Balkongrenovering
Rengöring avloppsstammar
Byte av entrédörrar
- 2018 ● Installation säkerhetsdörrar
El stuprör
Radonmätning
- 2019 ● Rengöring avloppsstammar källare
- 2020 ● Målning källarutrymmen
Målning av källardörrar
- 2021 ● Ny gräsmatta
Dräneringsrör och isolering vägg Sysslomansgatan
Spolning stammar
Vinkla om avloppsrör källaren
Installation vatten och avlopp till trinett i Stora uthyrningslokalen
OVK/sotning
- 2022 ● Nytt soprum

- 2022** ● Laga hål i marken förlänga stuprör Tegnérgatan
- 2022-2023** ● Soprumsbyggnation slutförs
- 2023** ● Målning av rummet utanför soprum/relax
Renovering av skyddsrum ej helt slutfört
Årlig spolning av stammar
- 2024** ● Installerat timers på vinden samt i varje källarförråd
Extra ventilationsrengöring
Spolning stammar
- 2025** ● Byte av internetleverantör
Radonmätning
Stamspolning
Sotning

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av hyreslokaler
Underhåll av källarnedgångar

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Rgnsells
Avfallshantering	Uppsala Vatten
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fastighetskötsel	HSB Boservice
Försäkringsbolag	TryggHansa
Städning	Sinnesfrid

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Sinnesfrid är ny leverantör av städning.

Avfallshanteringen har utökats med Uppsala Vatten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 768 842	2 716 143	2 508 709	2 319 367
Resultat efter fin. poster	278 570	372 326	-441 179	155 218
Soliditet (%)	0	0	0	64
Yttre fond	409 106	229 921	453 280	226 640
Taxeringsvärde	70 759 000	75 547 000	75 547 000	75 547 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	796	769	710	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	92,0	91,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 482	1 561	1 667	1 703
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 404	1 478	1 578	1 673
Sparande / kvm totalyta, kr	145	173	-43	119
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	17	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	203	156	152
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	47	39	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	263	270	213	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	2,34	2,27	1,51
Räntekänslighet (%)	1,86	2,03	2,35	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	368 000	-	-	368 000
Fond, yttre underhåll	229 921	-47 456	226 641	409 106
Balanserat resultat	-1 421 705	419 782	-226 641	-1 228 564
Årets resultat	372 326	-372 326	278 570	278 570
Eget kapital	-451 458	0	278 570	-172 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 001 923
Årets resultat	278 570
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 641
Totalt	-949 994

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-949 994

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 768 842	2 716 143
Övriga rörelseintäkter	3	5 184	560
Summa rörelseintäkter		2 774 027	2 716 703
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 851 674	-1 798 067
Övriga externa kostnader	9	-178 928	-85 404
Personalkostnader	10	-114 120	-114 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 438	-235 284
Summa rörelsekostnader		-2 365 160	-2 232 959
RÖRELSERESULTAT		408 867	483 743
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 161	11 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-137 458	-122 914
Summa finansiella poster		-130 297	-111 417
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		278 570	372 326
ÅRETS RESULTAT		278 570	372 326

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	3 191 759	3 352 353
Maskiner och inventarier	13	511 449	571 293
Summa materiella anläggningstillgångar		3 703 208	3 923 646
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 703 208	3 923 646
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 722	14 595
Övriga fordringar	14	1 459 403	1 174 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	132 377	48 620
Summa kortfristiga fordringar		1 609 502	1 237 548
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 609 502	1 237 548
SUMMA TILLGÅNGAR		5 312 710	5 161 194

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		368 000	368 000
Fond för yttre underhåll		409 106	229 921
Summa bundet eget kapital		777 106	597 921
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 228 564	-1 421 705
Årets resultat		278 570	372 326
Summa fritt eget kapital		-949 994	-1 049 379
SUMMA EGET KAPITAL		-172 888	-451 458
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	918 750	4 000 000
Summa långfristiga skulder		918 750	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 900 000	1 075 000
Leverantörsskulder		205 950	112 896
Skatteskulder		12 296	3 658
Övriga kortfristiga skulder		1 312	0
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	447 290	421 098
Summa kortfristiga skulder		4 566 848	1 612 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 312 710	5 161 194

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	408 867	483 743
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	220 438	235 284
Erhållen ränta	7 161	11 497
Erlagd ränta	-127 824	-125 594
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	508 642	604 930
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-233 718	34 867
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 563	-33 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	394 486	606 328
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-256 250	-343 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-256 250	-343 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	138 236	262 578
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 173 951	911 373
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 312 187	1 173 951

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Syssslomannen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer.

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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 4,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 450 636	2 356 292
Hysesintäkter bostäder	85 992	85 992
Hysesintäkter lokaler	41 965	80 265
Intäkter kabel-TV	136 025	144 320
Påminnelseavgift	840	660
Pantsättningsavgift	8 820	6 020
Överlåtelseavgift	20 528	16 048
Administrativ avgift	1 764	735
Andrahandsuthyrning	21 070	25 811
Vidarefakturerade kostnader	1 200	0
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	2 768 842	2 716 143

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	4 684	0
Övriga intäkter	500	560
Summa	5 184	560

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	129 340	123 213
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 830	23 251
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	625
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 525	775
Städning enligt avtal	138 792	158 687
Städning utöver avtal	1 093	9 135
Sotning	15 560	0
Besiktningar	0	4 014
Brandskydd	35 411	6 139
Myndighetstillsyn	2 856	0
Gårdkostnader	1 749	6 498
Gemensamma utrymmen	3 262	0
Sophantering	0	1 077
Snöröjning/sandning	3 493	15 239
Förbrukningsmaterial	7 182	6 400
Summa	346 092	355 052

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	33 927	560
Tvättstuga	5 908	16 189
Dörrar och lås/porttele	2 216	0
VVS	101 165	15 573
Ventilation	11 467	0
Elinstallationer	12 442	52 094
Hissar	0	1 738
Vattenskada	1 610	0
Summa	168 735	86 154

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	47 456
Summa	0	47 456

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	73 658	69 140
Uppvärmning	641 489	698 479
Vatten	188 019	160 473
Sophämtning/renhållning	66 474	72 201
Grovsopor	13 069	4 419
Summa	982 709	1 004 712

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 605	88 500
Självrisk	29 554	0
Kabel-TV	39 907	47 230
Bredband	93 835	64 745
Övriga fastighetskostnader	0	15 618
Fastighetsskatt	97 238	88 600
Summa	354 139	304 693

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	1 615	1 496
Revisionsarvoden extern revisor	15 250	0
Föreningskostnader	2 332	488
Förvaltningsarvode enl avtal	58 339	55 988
Överlåtelsekostnad	18 522	18 054
Pantsättningskostnad	9 702	6 020
Administration	6 354	3 358
Konsultkostnader	60 450	0
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Bostadsrätterna Sverige	6 120	0
Summa	178 928	85 404

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Arbetsgivaravgifter	24 120	24 205
Summa	114 120	114 205

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	137 458	122 807
Dröjsmålsränta	0	83
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	24
Summa	137 458	122 914

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 898 385	10 898 385
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 898 385	10 898 385
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 546 031	-7 370 591
Årets avskrivning	-160 594	-175 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 706 625	-7 546 031
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 191 759	3 352 353
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>162 400</i>	<i>162 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 348 000	36 061 000
Taxeringsvärde mark	33 411 000	39 486 000
Summa	70 759 000	75 547 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 525 760	1 525 760
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 525 760	1 525 760
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-954 467	-894 623
Årets avskrivning	-59 844	-59 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 014 311	-954 467
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	511 449	571 293

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	147 216	382
Transaktionskonto	418 990	232 608
Borgo räntekonto	893 197	941 343
Summa	1 459 403	1 174 333

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 510	10 585
Förutbet försäkr premier	97 619	244
Förutbet kabel-TV	10 123	9 955
Förutbet bredband	19 125	27 836
Summa	132 377	48 620

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2029-01-25	3,19 %	968 750	1 018 750
Swedbank	2026-01-28	2,78 %	2 350 000	2 500 000
Swedbank	2026-02-25	1,79 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank			0	56 250
Summa			4 818 750	5 075 000
Varav kortfristig del			3 900 000	1 075 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 068 750 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	557	333
Uppl kostnad Städning entrepr	11 625	0
Uppl kostn el	6 433	5 559
Uppl kostnad Värme	84 327	84 700
Uppl kostn räntor	21 243	11 609
Uppl kostnad arvoden	60 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbet hyror/avgifter	244 253	240 045
Summa	447 290	421 098

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 782 000	9 782 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-20.

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

Uppsala

Anders Fredrik Ekesten
Styrelseledamot

Anders Sundin
Ordförande

Anna Williams
Styrelseledamot

Katarina Ihrmark
Styrelseledamot

Lars Olof Jägemar
Styrelseledamot

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

Fineasity AB
Ben Heidari
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.02.2026 18:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.02.2026 16:26

DOCUMENT ID:

rkmRNpgL_bl

ENVELOPE ID:

HkgC4alUOZI-rkmRNpgL_bl

DOCUMENT NAME:

Brf Syslommen, 717600-2207 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

57d04e20cff088f6803b815a8a31d3cdc0d47f4618ca2d63b4cc36d433180214bb4b80a717658c06f8e96e938437a9c4087453838b30a6e7063cee89bc216b0b

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Fredrik Ekestén fredrik.ekesten@gmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 16:48 20.02.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.161.90
2. Lars Olof Jägemar lars_jagemar@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 20:31 20.02.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.32.86
3. ASTRID KATARINA IHRM ARK katarina.ihrmark@slu.se	 Signed Authenticated	21.02.2026 13:41 21.02.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.133.221
4. ANNA WILLIAMS anna.williams@littvet.uu.se	 Signed Authenticated	22.02.2026 13:35 22.02.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 130.238.188.115
5. Karl Anders Sundin sundin.anders@gmail.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 18:02 23.02.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.141.243
6. BEN MAHAJERZADEH-HE IDARI ben.heidari@fineasity.se	 Signed Authenticated	23.02.2026 18:17 23.02.2026 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.25

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Syslomanen

Org.nr 717600-2207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syslomanen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsmed 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 Brf Syslomanen för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg enligt sida för digital signering

Ben M-Heidari
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.02.2026 18:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.02.2026 16:26

DOCUMENT ID:

H1HA4axL-g

ENVELOPE ID:

BJfANalUdbI-H1HA4axL-g

DOCUMENT NAME:

RB Sysslomannen 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

23a69e7dec545b3d8ceaf75bb713c74c9596e504706f03
4067ae360e9c6369c79dbcf51d222efbbfb8195a755eac
0186b4f59d48c2e5f913bf94c461743ffc25

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BEN MAHAJERZADEH-HE IDARI	Signed	23.02.2026 18:17	eID	Swedish BankID
ben.heidari@fineasity.se	Authenticated	23.02.2026 18:16	Low	IP: 172.225.208.25

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed