





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Manhem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

##### Styrelsen

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Tove Ingrid Emilia Hellkvist | Ordförande |
| Hanna Elin Marie Grundström  | Ledamot    |
| Bengt Gösta Sandén           | Ledamot    |
| Erik Daniel Svensk           | Ledamot    |

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Jan Olof Lundberg       | Suppleant |
| Eva Margareta Regnér    | Suppleant |
| Filip Emanuel Weinestål | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|               |                  |                       |
|---------------|------------------|-----------------------|
| Kirsi Jansson | Ordinarie Extern | K Jansson Revision AB |
| Marie Lindell | Suppleant Intern |                       |

### Valberedning

Maj-Britt Johansson  
Jens Larsson

Flyttat 2020  
Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| LUTHAGEN 64:4        | 1938    | Uppsala |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

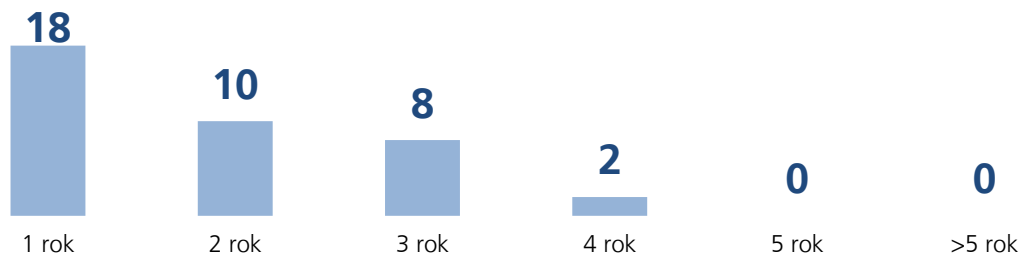
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 989 m<sup>2</sup>, varav 1 989 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Mangelrum  
Takterrass  
Cykelförråd  
Trädgård



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                            | År          | Kommentar   |
|---|-------------|---|
| Målning och inredning av mangelrummet       | 2020        |   |
| Renovering och förbättring av takterass     | 2020        |   |
| Ventilationsrengöring i samtliga lägenheter | 2020        |   |
| Installation av postboxar                   | 2020        |   |
| Stampsolning                                | 2019        |   |
| Renovering tätskikt takterrass              | 2018        |   |
| Nyanläggning trädgård                       | 2017        |   |
| Tätning rökkanaler                          | 2010        |   |
| Takomläggning                               | 2010 - 2011 |   |
| Målning av trapphus                         | 2008        |   |
| Målning av fönster                          | 2008 - 2009 |   |
| Rörstambyte                                 | 2005        | VA, även rör i källare och samtliga våtrum (spärrskikt, armaturer och rör i kök m.m.) |
| Fönsterrenovering                           | 1996        |   |
| Renovering av balkonger                     | 1996        |   |
| Nyinstallation hiss                         | 1993        |   |
| Elstambyte                                  | 1993        |   |
| Planerat underhåll                          | År          |   |
| Renovering fasad och balkonger              | 2022        |   |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                       | Leverantör                          |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör          | A3 (tidigare Alltele)               |
| Teknisk förvaltning         | Upplands Fastighetsservice          |
| Kabel-TV                    | Telenor (tidigare Bredbandsbolaget) |
| Städning                    | QTeam                               |
| Ekonomisk förvaltning       | SBC                                 |
| Tömning av återvinningskärl | Ragn-Sells                          |
| Tömning av återvinningskärl | Uppsala vatten och avfall           |
| Tömning av återvinningskärl | Returpappercentralen                |
| Fjärrvärme                  | Vattenfall                          |
| El                          | Skellefteåkraft                     |
| Vatten och avlopp           | Uppsala vatten och avfall           |

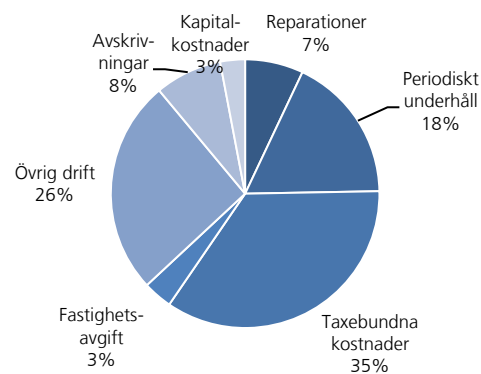
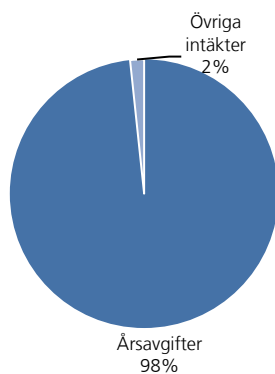
## Föreningens ekonomi

Föreningen har stabil ekonomi och låg belåning.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>987 688</b>   | <b>740 609</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 361 830        | 1 340 988        |
| Finansiella intäkter                     | 5                | 9                |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 4                | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 67 422           |
|  | <b>1 361 839</b> | <b>1 408 419</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 359 802        | 1 102 418        |
| Finansiella kostnader                    | 45 748           | 45 718           |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 0                | 13 203           |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 63 871           | 0                |
|  | <b>1 469 421</b> | <b>1 161 340</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>880 106</b>   | <b>987 688</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-107 583</b>  | <b>247 080</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 673   | 673   | 674   | 673   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 454 | 1 454 | 1 460 | 1 487 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 19    | 19    | 22    | 18    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 166   | 173   | 172   | 169   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 43    | 33    | 31    | 27    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 23    | 23    | 23    | 25    |
| Soliditet (%)                            | 24    | 26    | 25    | 26    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -166  | 65    | -72   | -441  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 355 | 1 341 | 1 341 | 1 339 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 989 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 150 000                    | 0                        | 0  | 150 000                    |
| Fond för yttre underhåll       | 2 144 334                  | 419 994                  | -44 375  | 1 768 715                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>2 294 334</b>           | <b>419 994</b>           | <b>-44 375</b>   | <b>1 918 715</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -1 150 206                 | -419 944                 | 109 276  | -839 538                   |
| Årets resultat                 | -166 166                   | -166 166                 | -64 951  | 64 951                     |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 316 372</b>          | <b>-586 110</b>          | <b>44 325</b>  | <b>-774 587</b>            |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>977 962</b>             | <b>-166 116</b>          | <b>-50</b>   | <b>1 144 128</b>           |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                 |
|--|-----------------|
| årets resultat   | -166 166        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -419 994        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                         | <b>-586 160</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-586 160</b> |
|----------------------------------|-----------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 354 630         | 1 340 988         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 7 200             | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 361 830</b>  | <b>1 340 988</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 241 282        | -994 652          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -89 012           | -79 683           |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -29 508           | -28 083           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -122 451          | -127 909          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 482 253</b> | <b>-1 230 327</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-120 423</b>   | <b>110 661</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 5                 | 9                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -45 748           | -45 718           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-45 743</b>    | <b>-45 709</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-166 166</b>   | <b>64 951</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-166 166</b>   | <b>64 951</b>     |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 3 226 885         | 3 343 279         |
| Inventarier                                    | Not 9  | 7 571             | 13 627            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>3 234 455</b>  | <b>3 356 906</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>3 237 255</b>  | <b>3 359 706</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |        | 0                 | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11 | 884 881           | 992 467           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>884 881</b>    | <b>992 467</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>884 881</b>    | <b>992 467</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>4 122 136</b>  | <b>4 352 173</b>  |



## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |           | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |           | 150 000           | 150 000           |
| Fond för yttre underhåll                     | Not 12    | 2 144 334         | 1 768 715         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |           | <b>2 294 334</b>  | <b>1 918 715</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |           | -1 150 206        | -839 538          |
| Årets resultat                               |           | -166 166          | 64 951            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |           | <b>-1 316 372</b> | <b>-774 587</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |           | <b>977 962</b>    | <b>1 144 128</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13,14 | 2 891 194         | 2 891 194         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |           | <b>2 891 194</b>  | <b>2 891 194</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |           |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |           | 99 360            | 127 539           |
| Skatteskulder                                |           | 4 384             | 2 408             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15    | 149 236           | 186 905           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |           | <b>252 980</b>    | <b>316 851</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |           | <b>4 122 136</b>  | <b>4 352 173</b>  |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar           | 2020  | 2019  |
|-------------------------|-------|-------|
| Byggnader               | 40 år | 40 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 år | 20 år |
| Stambyte                | 40 år | 40 år |
| Inventarier             | 5 år  | 5 år  |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2020             | 2019             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 339 041        | 1 339 041        |
| Avgift andrahandsuthyrning | 15 523           | 1 875            |
| Öresutjämning              | 66               | 72               |
|                            | <b>1 354 630</b> | <b>1 340 988</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2020         | 2019     |
|-----------------------|--------------|----------|
| Försäkringsersättning | 7 200        | 0        |
|                       | <b>7 200</b> | <b>0</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>    |
|--------------|--|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 53 637           | 52 563         |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 7 959            | 1 312          |
|              | Snöröjning/sandning                    | 0                | 3 494          |
|              | Städning entreprenad                   | 67 963           | 69 158         |
|              | Städning enligt beställning            | 6 180            | 625            |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 7 500            | 22 750         |
|              | Hissbesiktning                         | 2 175            | 2 050          |
|              | Myndighetstillsyn                      | 1 725            | 6 048          |
|              | Gård                                   | 5 950            | 10 928         |
|              | Serviceavtal                           | 16 097           | 15 808         |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 1 239            | 940            |
|              | Brandskydd                             | 613              | 0              |
|              |  | <b>171 038</b>   | <b>185 676</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Fastighet förbättringar                | 4 625            | 0              |
|              | Tvättstuga                             | 7 635            | 7 250          |
|              | Entré/trapphus                         | 1 605            | 0              |
|              | Lås                                    | 2 651            | 4 056          |
|              | VVS                                    | 3 928            | 53 496         |
|              | Ventilation                            | 59 003           | 0              |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 3 780            | 0              |
|              | Hiss                                   | 17 340           | 0              |
|              | Tak                                    | 6 581            | 4 689          |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 875            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 2 421          |
|              |  | <b>107 148</b>   | <b>72 787</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | Tvättstuga                             | 44 700           | 0              |
|              | Källare                                | 27 901           | 0              |
|              | Entré/trapphus                         | 39 977           | 0              |
|              | Elinstallationer                       | 10 496           | 0              |
|              | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon           | 49 375           | 44 375         |
|              | Tak                                    | 26 250           | 0              |
|              | Balkonger/altaner                      | 71 625           | 0              |
|              |  | <b>270 324</b>   | <b>44 375</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 36 856           | 38 570         |
|              | Värme                                  | 329 789          | 344 141        |
|              | Vatten                                 | 85 216           | 65 251         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 81 074           | 86 937         |
|              |  | <b>532 935</b>   | <b>534 898</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 30 235           | 29 437         |
|              | Kabel-TV                               | 0                | 12 513         |
|              | Bredband                               | 75 300           | 62 640         |
|              |  | <b>105 535</b>   | <b>104 590</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>54 302</b>    | <b>52 326</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 241 282</b> | <b>994 652</b> |



| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>               | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Kreditupplysning                              | 1 837             | 3 938             |
|              | Tele- och datakommunikation                   | 0                 | -109              |
|              | Revisionsarvode extern revisor                | 16 500            | 16 375            |
|              | Föreningskostnader                            | 605               | 1 018             |
|              | Fritids- och trivselkostnader                 | 0                 | 110               |
|              | Förvaltningsarvode                            | 50 356            | 49 592            |
|              | Administration                                | 3 039             | 3 449             |
|              | Korttidsinventarier                           | 1 400             | 0                 |
|              | Konsultarvode                                 | 9 855             | 0                 |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För                | 5 420             | 5 310             |
|              |   | <b>89 012</b>     | <b>79 683</b>     |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 22 000            | 22 000            |
|              | Sociala kostnader                             | 7 508             | 6 083             |
|              |   | <b>29 508</b>     | <b>28 083</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|              | Förbättringar                                 | 116 394           | 116 394           |
|              | Inventarier                                   | 6 056             | 11 515            |
|              |   | <b>122 451</b>    | <b>127 909</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 7 323 510         | 7 323 510         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>7 323 510</b>  | <b>7 323 510</b>  |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -3 980 231        | -3 863 836        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -116 394          | -116 394          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-4 096 625</b> | <b>-3 980 231</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>3 226 885</b>  | <b>3 343 279</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 433 000           | 433 000           |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 16 600 000        | 16 600 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 17 400 000        | 17 400 000        |
|              |   | <b>34 000 000</b> | <b>34 000 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 34 000 000        | 34 000 000        |
|              |   | <b>34 000 000</b> | <b>34 000 000</b> |

| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Ackumulerade anskaffningsvärden                   |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | 83 321            | 83 321            |
|               | Nyanskaffningar                                   | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>83 321</b>     | <b>83 321</b>     |
|               | Ackumulerade avskrivningar enligt plan            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -69 694           | -58 179           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | -6 056            | -11 515           |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-75 750</b>    | <b>-69 694</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>         | <b>7 571</b>      | <b>13 627</b>     |
| <b>Not 10</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 2 800             | 2 800             |
|               |   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                          | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                       | 4 775             | 4 779             |
|               | Klientmedel hos SBC                               | 880 106           | 987 688           |
|               |   | <b>884 881</b>    | <b>992 467</b>    |
| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                  | 1 768 715         | 1 560 663         |
|               | Reservering enligt stadgar                        | 419 994           | 419 994           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                   | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                    | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut               | -44 375           | -211 942          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                             | <b>2 144 334</b>  | <b>1 768 715</b>  |

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,580 %                         | 1 355 696                    | 1 355 696                    | 2023-01-30                       |
| Handelsbanken                                  | 1,580 %                         | 575 514                      | 575 514                      | 2023-01-30                       |
| Handelsbanken                                  | 1,580 %                         | 959 984                      | 959 984                      | 2023-01-30                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>2 891 194</b>             | <b>2 891 194</b>             |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | 0                            | 0                            |                                  |
|  |                                 | <b>2 891 194</b>             | <b>2 891 194</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 891 194 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 805 900         | 4 805 900         |

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden            | 10 999            | 22 000            |
| Sociala avgifter   | 3 455             | 6 312             |
| Ränta              | 3 807             | 3 807             |
| Avgifter och hyror | 130 975           | 154 785           |
|                    | <b>149 236</b>    | <b>186 905</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Balkong- och fasadrenovering planeras utföras 2022.

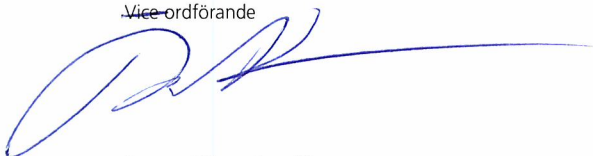
---

## Styrelsens underskrifter

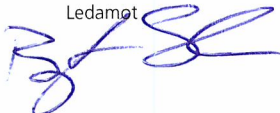
---

UPPSALA den 15 / 4 2021

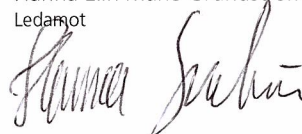
Tove Ingrid Emilia Hellkvist  
Vice ordförande



Bengt Gösta Sandén  
Ledamot



Hanna Elin Marie Grundström  
Ledamot



Erik Daniel Svensk  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2021



Kirsi Jansson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Manhem**

Org.nr 717600-1530

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Manhem för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret - har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20200422 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 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 Manhem för räkenskapsåret 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Uppsala den 24 maj 2021

  
 Kirsi Kinanen Jansson  
 Godkänd revisor



# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2021</b> | <b>Utfall 2020</b> | <b>Budget 2020</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 1 339 000          | 1 339 041          | 1 339 000          |
| Avgift andrahandsuthyrning         | 0                  | 15 523             | 0                  |
| Öresutjämning                      | 0                  | 70                 | 0                  |
| Försäkringsersättning              | 0                  | 7 200              | 0                  |
|                                    | <b>1 339 000</b>   | <b>1 361 834</b>   | <b>1 339 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -55 000            | -53 637            | -57 000            |
| Fastighetsskötsel beställning      | -2 000             | 0                  | -5 000             |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -1 000             | -7 959             | 0                  |
| Snöröjning/sandning                | -4 000             | 0                  | -3 500             |
| Städning entreprenad               | -72 000            | -67 963            | -71 000            |
| Städning enligt beställning        | -1 000             | -6 180             | -3 000             |
| OVK Obl. Ventilationskontroll      | 0                  | -7 500             | 0                  |
| Hissbesiktning                     | -3 000             | -2 175             | -3 000             |
| Myndighetstillsyn                  | 0                  | -1 725             | 0                  |
| Gemensamma utrymmen                | -3 000             | 0                  | -3 000             |
| Gård                               | -14 000            | -5 950             | -10 000            |
| Serviceavtal                       | -17 000            | -16 097            | -16 000            |
| Förbrukningsmateriel               | -2 000             | -1 239             | -1 000             |
| Brandskydd                         | 0                  | -613               | 0                  |
|                                    | <b>-174 000</b>    | <b>-171 038</b>    | <b>-172 500</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -90 000            | -4 625             | -31 000            |
| Tvättstuga                         | 0                  | -7 635             | 0                  |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -1 605             | 0                  |
| Lås                                | 0                  | -2 651             | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -3 928             | 0                  |
| Ventilation                        | 0                  | -59 003            | 0                  |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 0                  | -3 780             | 0                  |
| Hiss                               | 0                  | -17 340            | 0                  |
| Tak                                | 0                  | -6 581             | 0                  |
|                                    | <b>-90 000</b>     | <b>-107 148</b>    | <b>-31 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Byggnad                            | 0                  | 0                  | -40 000            |
| Gemensamma utrymmen                | 0                  | 0                  | -25 000            |
| Tvättstuga                         | -20 000            | -44 700            | 0                  |
| Källare                            | 0                  | -27 901            | 0                  |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -39 977            | 0                  |
| VVS                                | -70 000            | 0                  | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -10 496            | 0                  |
| Tele/TV/kabel-TV/porttelefon       | 0                  | -49 375            | 0                  |
| Tak                                | 0                  | -26 250            | 0                  |
| Balkonger/altaner                  | -10 000            | -71 625            | -94 000            |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | 0                  | -18 000            |
|                                    | <b>-100 000</b>    | <b>-270 324</b>    | <b>-177 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -41 000            | -36 856            | -46 000            |
| Värme                              | -359 000           | -329 789           | -356 000           |
| Vatten                             | -66 000            | -85 216            | -63 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -91 000            | -81 074            | -78 000            |
|                                    | <b>-557 000</b>    | <b>-532 935</b>    | <b>-543 000</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -31 000           | -30 235           | -31 000           |
| Kabel-TV   | -14 000           | 0                 | 0                 |
| Bredband   | -66 000           | -75 300           | -66 000           |
|  | <b>-111 000</b>   | <b>-105 535</b>   | <b>-97 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -53 000           | -54 302           | -52 360           |
|  | <b>-53 000</b>    | <b>-54 302</b>    | <b>-52 360</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -4 000            | -1 837            | -2 000            |
| Tele- och datakommunikation                      | 0                 | 0                 | -5 000            |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -15 000           | -16 500           | -15 000           |
| Föreningskostnader                               | -2 000            | -605              | -2 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -1 000            | 0                 | -2 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -53 000           | -50 356           | -51 000           |
| Administration                                   | -4 000            | -3 039            | -4 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -1 400            | 0                 |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -9 855            | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -6 000            | -5 420            | -6 000            |
|  | <b>-85 000</b>    | <b>-89 012</b>    | <b>-87 000</b>    |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -22 000           | -22 000           | -22 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -7 000            | -7 508            | -7 000            |
|  | <b>-29 000</b>    | <b>-29 508</b>    | <b>-29 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Förbättringar                                    | -117 000          | -116 394          | -117 000          |
| Inventarier                                      | -7 000            | -6 056            | -12 000           |
|  | <b>-124 000</b>   | <b>-122 451</b>   | <b>-129 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 323 000</b> | <b>-1 482 253</b> | <b>-1 317 860</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>16 000</b>     | <b>-120 419</b>   | <b>21 140</b>     |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 5                 | 0                 |
| Låneräntor                                       | -48 000           | -45 680           | -48 000           |
| Räntekostnader skattekonto                       | 0                 | -4                | 0                 |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -64               | 0                 |
|  | <b>-48 000</b>    | <b>-45 743</b>    | <b>-48 000</b>    |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-32 000</b>    | <b>-166 162</b>   | <b>-26 860</b>    |

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)