





# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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 2019.

---

### 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

Malin Erika Daniela Bengtsson	Ledamot
Tove Ingrid Emilia Hellkvist	Ledamot
Jens Anders Larsson	Ledamot
Bengt Gösta Sandén	Ledamot
Erik Daniel Svensk	Ledamot

Hanna Elin Marie Grundström                      Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malin Erika Daniela Bengtsson, Hanna Elin Marie Grundström, Tove Ingrid Emilia Hellkvist och Jens Anders Larsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Anette Lindström	Ordinarie Extern	AVL Revision AB
Marie Lindell	Suppleant Intern	

### Valberedning

Maj-Britt Johansson  
Jan Lundberg

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

### 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

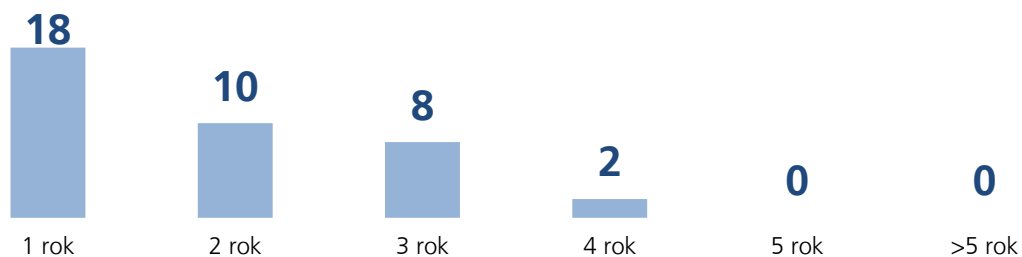
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1939.

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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stamspolning	2019	
Renovering tätskikt takterrass	2018	
Nyanläggning trädgård	2017	
Takomläggning	2010 - 2011	
Tätning rökanaler	2010	
Målning av fönster	2008 - 2009	
Målning av trapphus	2008	
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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Renovering fasad och balkonger	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	A3 (tidigare Alltele)
Teknisk förvaltning	Upplands Fastighetsservice
Kabel-TV	Telenor (tidigare Bredbandsbolaget)
Städning	QTeam
Ekonomisk förvaltning	SBC

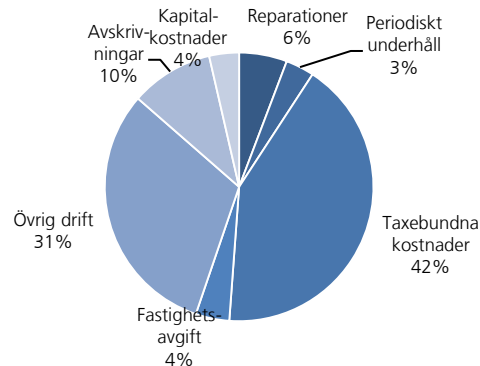
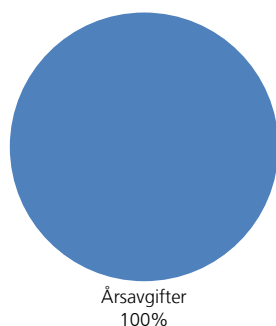
### Föreningens ekonomi

Stabil ekonomi. Föreningen har låg belåning.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>740 609</b>	<b>795 320</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 340 988	1 384 870
Finansiella intäkter	9	74
Ökning av kortfristiga skulder	67 422	0
	<b>1 408 419</b>	<b>1 384 944</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 102 418	1 263 186
Finansiella kostnader	45 718	46 549
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	13 203	52 812
Minskning av kortfristiga skulder	0	77 108
	<b>1 161 340</b>	<b>1 439 656</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>987 688</b>	<b>740 609</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>247 080</b>	<b>-54 712</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 1 377 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

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och energideklaration genomfördes.

Grinden mot Börjegatan förseddes med kodlås.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59 st  
Tillkommande medlemmar: 14 st  
Avgående medlemmar: 12 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	673	674	673	673
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 454	1 460	1 487	1 513
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	22	18	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	173	172	169	173
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	31	27	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	25	25
Soliditet (%)	26	25	26	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	65	-72	-441	224
Nettoomsättning (tkr)	1 341	1 341	1 339	1 339

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	150 000	0	0	150 000
Fond för yttre underhåll	1 768 715	419 994	-211 942	1 560 663
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 918 715</b>	<b>419 994</b>	<b>-211 942</b>	<b>1 710 663</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-839 538	-419 994	139 729	-559 273
Årets resultat	64 951	64 951	72 213	-72 213
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-774 587</b>	<b>-355 043</b>	<b>211 942</b>	<b>-631 486</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 144 128</b>	<b>64 951</b>	<b>0</b>	<b>1 079 177</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	64 951
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-419 544
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 994
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-774 587</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

44 375
<b>-730 212</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 340 988	1 340 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	44 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 340 988</b>	<b>1 384 870</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-994 652	-1 110 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 683	-124 418
Personalkostnader	Not 6	-28 083	-28 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-127 909	-147 422
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 230 327</b>	<b>-1 410 608</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>110 661</b>	<b>-25 738</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		9	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 718	-46 549
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 709</b>	<b>-46 475</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>64 951</b>	<b>-72 213</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>64 951</b>	<b>-72 213</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 343 279	3 459 674
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	13 627	25 142
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 356 906</b>	<b>3 484 815</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 359 706</b>	<b>3 487 615</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	992 467	745 388
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>992 467</b>	<b>745 388</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>992 467</b>	<b>745 388</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 352 173</b>	<b>4 233 003</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 768 715	1 560 663
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 918 715</b>	<b>1 710 663</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-839 538	-559 273
Årets resultat		64 951	-72 213
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-774 587</b>	<b>-631 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 144 128</b>	<b>1 079 177</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 891 194	2 851 585
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 891 194</b>	<b>2 851 585</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	52 812
Leverantörsskulder		127 539	82 441
Skatteskulder		2 408	888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	186 905	166 100
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>316 851</b>	<b>302 241</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 352 173</b>	<b>4 233 003</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 årsbokslutet. 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 339 041	1 340 502
Avgift andrahandsuthyrning	1 875	0
Öresutjämning	72	68
	<b>1 340 988</b>	<b>1 340 570</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	0	44 300
	<b>0</b>	<b>44 300</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 563	53 988
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 320
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 312	0
	Snöröjning/sandning	3 494	0
	Städning entreprenad	69 158	67 691
	Städning enligt beställning	625	137
	Sotning	0	7 200
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 750	0
	Hissbesiktning	2 050	2 025
	Myndighetstillsyn	6 048	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 791
	Gård	10 928	3 803
	Serviceavtal	15 808	15 256
	Förbrukningsmateriel	940	2 069
	Brandskydd	0	7 200
		<b>185 676</b>	<b>167 480</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	28 500
	Brf Lägenheter	0	1 875
	Tvättstuga	7 250	9 149
	Entré/trapphus	0	6 985
	Lås	4 056	3 161
	VVS	53 496	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	833
	Tak	4 689	0
	Fasad	0	2 795
	Mark/gård/utemiljö	875	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 421	0
		<b>72 787</b>	<b>53 298</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	44 375	0
	Balkonger/altaner	0	211 942
		<b>44 375</b>	<b>211 942</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 570	43 671
	Värme	344 141	341 759
	Vatten	65 251	62 157
	Sophämtning/renhållning	86 937	74 783
		<b>534 898</b>	<b>522 371</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 437	29 391
	Kabel-TV	12 513	12 104
	Bredband	62 640	62 785
		<b>104 590</b>	<b>104 280</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>52 326</b>	<b>50 806</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>994 652</b>	<b>1 110 176</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	3 938	1 532
	Tele- och datakommunikation	-109	4 672
	Revisionsarvode extern revisor	16 375	14 063
	Föreningskostnader	1 018	1 138
	Fritids- och trivselkostnader	110	1 334
	Förvaltningsarvode	49 592	48 082
	Administration	3 449	3 012
	Konsultarvode	0	45 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	5 210
		<b>79 683</b>	<b>124 418</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	22 000	22 000
	Sociala kostnader	6 083	6 592
		<b>28 083</b>	<b>28 592</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	0	8 285
	Förbättringar	116 394	127 622
	Inventarier	11 515	11 515
		<b>127 909</b>	<b>147 422</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-3 863 836	-3 727 929
	Årets avskrivningar enligt plan	-116 394	-135 907
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 980 231</b>	<b>-3 863 836</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 343 279</b>	<b>3 459 674</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	433 000	433 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	11 600 000
		<b>34 000 000</b>	<b>26 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 000 000	26 000 000
		<b>34 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 500	9 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 500</b>	<b>9 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 500	-9 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 500</b>	<b>-9 500</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	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>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-58 179	-46 665
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 515	-11 515
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-69 694</b>	<b>-58 180</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>13 627</b>	<b>25 141</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	4 779	4 779
	Klientmedel hos SBC	987 688	740 609
		<b>992 467</b>	<b>745 388</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 560 663	1 641 478
	Reservering enligt stadgar	419 994	419 994
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-211 942	-500 809
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 768 715</b>	<b>1 560 663</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,580 %	1 355 696	1 355 696	2023-01-30
	Handelsbanken	1,580 %	575 514	579 654	2023-01-30
	Handelsbanken	1,580 %	959 984	969 047	2023-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 891 194</b>	<b>2 904 397</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-52 812	
			<b>2 891 194</b>	<b>2 851 585</b>	

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

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 805 900	4 805 900

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	22 000	22 000
	Sociala avgifter	6 312	6 912
	Ränta	3 807	3 824
	Avgifter och hyror	154 785	133 364
		<b>186 905</b>	<b>166 100</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Rutinmässig radonmätning pågår under feb-mars.

Renovering och inredning av mangelrum med avsikt att öka rummets användningsområden pågår under våren.

Nybyggnation (nytt räcke) och inredning av takterrass pågår under våren.

Åtgärdsplan avseende anmärkningar från OVK är under genomförande.

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 16/4 - 2020



Malin Erika Daniela Bengtsson  
Ledamot



Tove Ingrid Emilia Hellkvist  
Ledamot



Jens Anders Larsson  
Ledamot



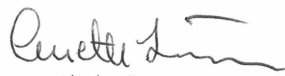
Bengt Gösta Sandén  
Ledamot

130W



Erik Daniel Svensk  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 - 2020



Anette Lindström  
Extern revisor

DS



J.H.

MB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Manhem  
Org.nr. 717600-1530

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Manhem för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Brf Manhem för år 2019 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder,

områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 22 april 2020



Anette Lindström

Godkänd revisor / Medlem i Far

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 339 000	1 339 041	1 339 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 875	0
Öresutjämning	0	72	0
Återbäring försäkringsbolag	0	-1	0
Övriga intäkter	0	1	0
	<b>1 339 000</b>	<b>1 340 988</b>	<b>1 339 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-57 000	-52 563	-53 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	0	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-1 312	0
Snöröjning/sandning	-3 500	-3 494	-3 000
Städning entreprenad	-71 000	-69 158	-69 000
Städning enligt beställning	-3 000	-625	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-22 750	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 050	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-6 048	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-5 000
Gård	-10 000	-10 928	-10 000
Serviceavtal	-16 000	-15 808	-16 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-940	-1 000
	<b>-172 500</b>	<b>-185 676</b>	<b>-165 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-31 000	0	-59 000
Tvättstuga	0	-7 250	0
Lås	0	-4 056	0
VVS	0	-53 496	0
Tak	0	-4 689	0
Mark/gård/utemiljö	0	-875	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 421	0
	<b>-31 000</b>	<b>-72 787</b>	<b>-59 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-40 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-25 000	0	0
VVS	0	0	-50 000
Värmeanläggning	0	0	-62 478
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-44 375	0
Balkonger/altaner	-94 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-18 000	0	0
	<b>-177 000</b>	<b>-44 375</b>	<b>-112 478</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-46 000	-38 570	-45 000
Värme	-356 000	-344 141	-368 000
Vatten	-63 000	-65 251	-63 000
Sophämtning/renhållning	-78 000	-86 937	-77 000
	<b>-543 000</b>	<b>-534 898</b>	<b>-553 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-31 000	-29 437	-30 000
Kabel-TV	0	-12 513	-13 000
Bredband	-66 000	-62 640	-65 000
	<b>-97 000</b>	<b>-104 590</b>	<b>-108 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 360	-52 326	-52 522
	<b>-52 360</b>	<b>-52 326</b>	<b>-52 522</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-3 938	-3 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	109	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-16 375	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 018	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-110	0
Förvaltningsarvode	-51 000	-49 592	-49 000
Administration	-4 000	-3 449	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 310	-6 000
	<b>-87 000</b>	<b>-79 683</b>	<b>-83 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-22 000	-22 000	-22 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-6 083	-7 000
	<b>-29 000</b>	<b>-28 083</b>	<b>-29 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Förbättringar	-117 000	-116 394	-117 000
Inventarier	-12 000	-11 515	-12 000
	<b>-129 000</b>	<b>-127 909</b>	<b>-129 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 317 860</b>	<b>-1 230 327</b>	<b>-1 291 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>21 140</b>	<b>110 661</b>	<b>48 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-48 000	-45 715	-48 000
Övriga räntekostnader	0	-3	0
	<b>-48 000</b>	<b>-45 709</b>	<b>-48 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-26 860</b>	<b>64 951</b>	<b>0</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)