

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Manhem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 höjas under 2022.

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

Bengt Sandén	Ordförande
Carl Frängsmyr	Ledamot
Hanna Grundström	Ledamot
Jan Lundberg	Ledamot
Eva Regnér	Ledamot
David Söderström	Ledamot

Daniel Svensk

Suppleant

Till oktober 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hanna Grundström, Bengt Sandén och Daniel Svensk.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kirsi Jansson
Marie Lindell

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

K Jansson Revision AB

Valberedning

Jens Larsson
Gustav Stark

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

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

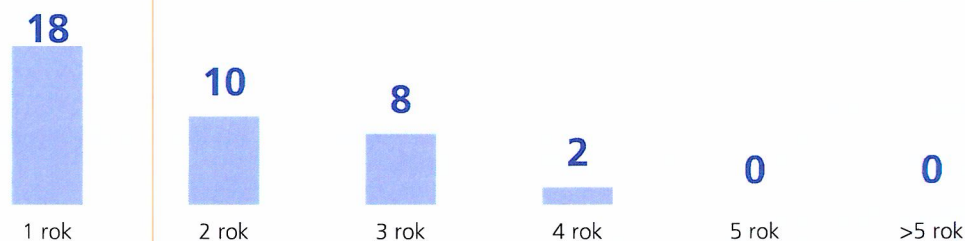
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 989 m², varav 1 989 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Mangelrum
Takterrass
Cykelförråd
Trädgård

Jana

9

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

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	
Stamspolning	2019	
Renovering tätskikt takterass	2018	
Nyanläggning trädgård	2017	
Tätning rökanaler	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	
Omkoppling avlopp källartrappa	2022	
Renovering fasad och balkonger	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredband 2 (tidigare Alltele/A3)
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

BSN HG DS Y CF

4

Föreningens ekonomi

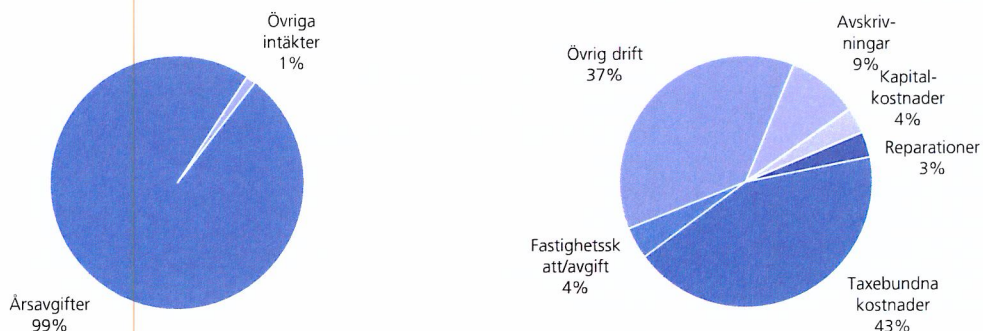
Höjningen av avgiften 22-04-01 betingas av kommande renoveringar och även ökade el- och energipriser. Det är så här långt oklart i vilken utsträckning avgifterna behöver höjas utöver de beslutade 10%

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	880 106	987 688
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 356 363	1 361 830
Finansiella intäkter	246	5
Minskning kortfristiga fordringar	0	4
Ökning av kortfristiga skulder	42 961	0
	1 399 570	1 361 839
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 181 713	1 359 802
Finansiella kostnader	45 727	45 748
Ökning av kortfristiga fordringar	302	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	63 871
	1 227 742	1 469 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 051 934	880 106
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	171 828	-107 583

*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 1 459 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.

Handwritten signature

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	673	673	673	674
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 454	1 454	1 454	1 460
Elkostnad/m ² totalyta	23	19	19	22
Värmekostnad/m ² totalyta	178	166	173	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	43	33	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	23	23	23
Soliditet (%)	24	24	26	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7	-166	65	-72
Nettoomsättning (tkr)	1 347	1 355	1 341	1 341

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 989 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	150 000	0	0	150 000
Fond för yttre underhåll	2 564 328	419 994	0	2 144 334
S:a bundet eget kapital	2 714 328	419 994	0	2 294 334
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 736 366	-419 994	-166 166	-1 150 206
Årets resultat	6 718	6 718	166 166	-166 166
S:a ansamlad förlust	-1 729 647	-413 276	0	-1 316 372
S:a eget kapital	984 680	6 718	0	977 962

BBN HG DS J CF om

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 718
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 316 372
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 994
summa balanserat resultat	-1 729 648

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 729 648
----------------------------------	-------------------

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

7



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 346 901	1 354 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 462	7 200
Summa rörelseintäkter		1 356 363	1 361 830
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 015 117	-1 241 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 349	-89 012
Personalkostnader	Not 6	-27 246	-29 508
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-122 451	-122 451
Summa rörelsekostnader		-1 304 163	-1 482 253
RÖRELSERESULTAT		52 200	-120 423
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 727	-45 748
Summa finansiella poster		-45 481	-45 743
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 718	-166 166
ÅRETS RESULTAT		6 718	-166 166

RSN HG DS J CF SM

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	3 110 490	3 226 885
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	1 514	7 571
Summa materiella anläggningstillgångar		3 112 005	3 234 455
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 114 805	3 237 255
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 057 011	884 881
Summa kortfristiga fordringar		1 057 011	884 881
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 057 011	884 881
SUMMA TILLGÅNGAR		4 171 815	4 122 136



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 564 328	2 144 334
Summa bundet eget kapital		2 714 328	2 294 334
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 736 366	-1 150 206
Årets resultat		6 718	-166 166
Summa ansamlad förlust		-1 729 647	-1 316 372
SUMMA EGET KAPITAL		984 680	977 962
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 891 194	2 891 194
Summa långfristiga skulder		2 891 194	2 891 194
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		166 127	99 360
Skatteskulder		5 084	4 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	124 730	149 236
Summa kortfristiga skulder		295 941	252 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 171 815	4 122 136

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	Fullt avskriven	40 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	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	2021	2020
Årsavgifter	1 339 041	1 339 041
Avgift andrahandsuthyrning	7 788	15 523
Öresutjämning	73	66
	1 346 901	1 354 630

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Försäkringsersättning	0	7 200
Övriga intäkter	9 462	0
	9 462	7 200

Jan

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 712	53 637
	Fastighetsskötsel beställning	5 343	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 343	7 959
	Snöröjning/sandning	6 454	0
	Städning entreprenad	67 788	67 963
	Städning enligt beställning	6 255	6 180
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 500
	Hissbesiktning	2 225	2 175
	Myndighetstillsyn	0	1 725
	Gemensamma utrymmen	690	0
	Gård	5 451	5 950
	Serviceavtal	16 531	16 097
	Förbrukningsmateriel	0	1 239
	Brandskydd	7 541	613
		179 333	171 038
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 625
	Gemensamma utrymmen	2 592	0
	Tvättstuga	11 754	7 635
	Entré/trapphus	0	1 605
	Lås	0	2 651
	VVS	988	3 928
	Ventilation	0	59 003
	Elinstallationer	11 440	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 780
	Hiss	2 191	17 340
	Tak	0	6 581
	Vattenskada	14 576	0
		43 541	107 148
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	44 700
	Källare	0	27 901
	Entré/trapphus	0	39 977
	Elinstallationer	0	10 496
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	49 375
	Tak	0	26 250
	Balkonger/altaner	0	71 625
		0	270 324
	Taxebundna kostnader		
	El	46 213	36 856
	Värme	354 808	329 789
	Vatten	93 115	85 216
	Sophämtning/renhållning	86 040	81 074
		580 176	532 935
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 410	30 235
	Självrisk	49 785	0
	Bredband	75 431	75 300
		156 626	105 535
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 442	54 302
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 015 117	1 241 282

BSN HB DS J CF omw

7

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	313	1 837
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 625	16 500
	Föreningskostnader	450	605
	Fritids- och trivselkostnader	730	0
	Förvaltningsarvode	51 456	50 356
	Administration	3 419	3 039
	Korttidsinventarier	0	1 400
	Konsultarvode	65 875	9 855
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 480	5 420
		139 349	89 012
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 000	22 000
	Sociala kostnader	5 246	7 508
		27 246	29 508
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Förbättringar	116 394	116 394
	Inventarier	6 056	6 056
		122 451	122 451
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 323 510	7 323 510
	Utgående anskaffningsvärde	7 323 510	7 323 510
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 096 625	-3 980 231
	Årets avskrivningar enligt plan	-116 394	-116 394
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 213 020	-4 096 625
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 110 490	3 226 885
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	433 000	433 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
		34 000 000	34 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 000 000	34 000 000
		34 000 000	34 000 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 500	9 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 500	9 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 500	-9 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 500	-9 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 321	83 321
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 321	83 321
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 751	-69 694
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 056	-6 056
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-81 807	-75 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 515	7 571
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	5 077	4 775
	Klientmedel hos SBC	426 751	880 106
	Räntekonto hos SBC	625 183	0
		1 057 011	884 881

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 144 334	1 768 715
	Reservering enligt stadgar	419 994	419 994
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-44 375
	Vid årets slut	2 564 328	2 144 334

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	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
	Summa skulder till kreditinstitut		2 891 194	2 891 194	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			2 891 194	2 891 194	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 805 900	4 805 900

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	0	10 999
	Sociala avgifter	0	3 455
	Ränta	3 807	3 807
	Avgifter och hyror	120 923	130 975
		124 730	149 236

h

 CF 

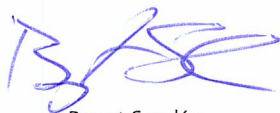
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av fasad och balkonger planeras till 2023. En första information om detta gavs vid årsstämman i maj 2021. Styrelsen har tagit in underlag och bedömningar från flera oberoende tekniska konsulter, som bedömer att dessa arbeten inte kan vänta. Arbetena bedöms kunna starta tidigt under 2023 med målet att allt ska vara slutfört i god tid före sommaren.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den 16 / 5 2022



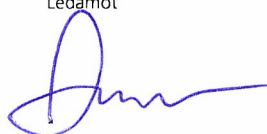
Bengt Sandén
Ordförande



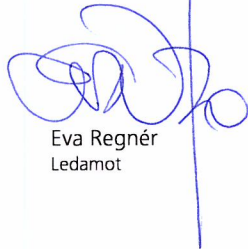
Carl Frängsmyr
Ledamot



Hanna Grundström
Ledamot



Jan Lundberg
Ledamot



Eva Regnér
Ledamot



David Söderström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2022



Kirsi Jansson
Extern revisor

