





# 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 Weinstål	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

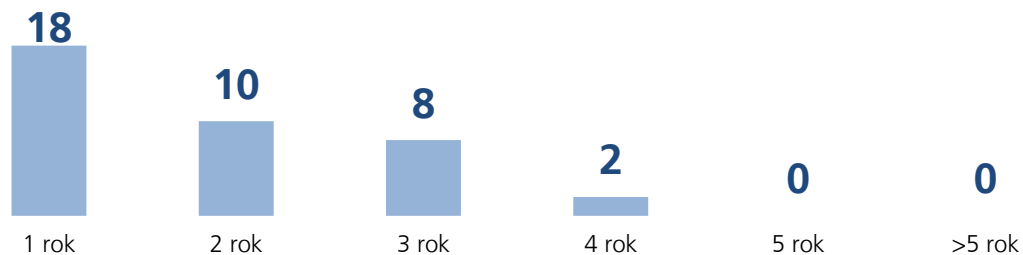
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1939.

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

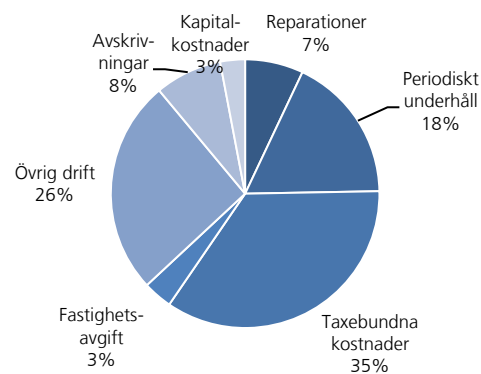
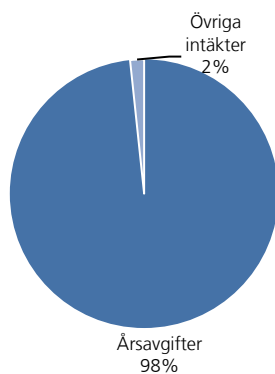
## Föreningens ekonomi

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 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	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 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 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- 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.

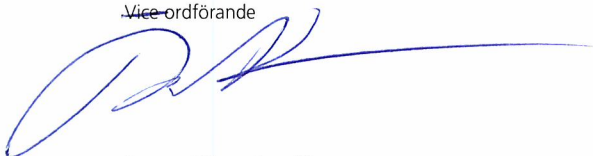
---

## Styrelsens underskrifter

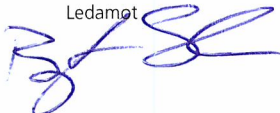
---

UPPSALA den 15 / 4 2021

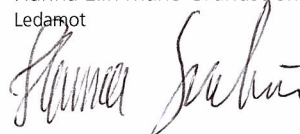
Tove Ingrid Emilia Hellkvist  
Vice ordförande



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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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)