

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Unamansväg  
Org nr: 716404-0441



**Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller kontakt med din bank.**

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Unamansväg får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-01-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-15.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 212 tkr, vilket är 121 tkr bättre än föregående års resultat. Förändringen beror främst på lägre underhålls- och räntekostnader. De sänkta räntekostnaderna beror delvis på att föreningen har extraamorterat på ett av sina lån utöver vanlig amortering enligt plan.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 470% till 425%.

I resultatet ingår avskrivningar med 410 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 622 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skålnäcken nr 1 i Växjö kommun med därpå uppförda flerfamiljshus med 27 bostadsrättslägenheter och 2 hyreslägenheter med en total boendeyta av 2557,7 kvm. Fastighetens adress är Unamans väg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 och 54 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Lägenhetsfördelning | Antal |
|---------------------|-------|
| 2 rum och kök       | 8     |
| 2,5 rum och kök     | 3     |
| 3 rum och kök       | 10    |
| 3,5 rum och kök     | 1     |
| 4 rum och kök       | 7     |
| Summa               | 29    |

R



| <b>Dessutom tillkommer</b>    | <b>Antal</b>         |
|-------------------------------|----------------------|
| Antal p-platser               | 28                   |
| Total bostadsarea             | 2 558 m <sup>2</sup> |
| varav hyresrätter             | 147 m <sup>2</sup>   |
| Årets taxeringsvärde*         | 33 200 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 26 000 000 kr        |

\*Skatteverket har utfört taxering av fastigheten 2019. Taxering gäller i tre år framåt.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| <b>Avtal</b>          | <b>Leverantör</b> |
|-----------------------|-------------------|
| Kabel-TV              | ComHem AB         |
| Försäkring            | Folksam           |
| El (förbrukning)      | Luleå Energi      |
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen        |
| Teknisk förvaltning   | Riksbyggen        |
| Fastighetsservice     | Riksbyggen        |
| Fastighetsutveckling  | Riksbyggen        |
| Brandskyddsavtal      | Riksbyggen        |
| Återvinning           | Suez Recycling AB |
| El (nät)              | VEAB              |
| Fjärrvärme            | VEAB              |
| Vatten                | Växjö kommun      |
| Avfall                | SSAM AB           |

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 69 tkr och planerat underhåll för 154 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 466 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 547 tkr (214 kr/m<sup>2</sup>).

**Underhållsfond:** Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr (98 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen inte i nivå med den genomsnittliga kostnaden p g a att öronmärkta medel för underhåll dvs behållning i underhållsfonden per 2019-12-31 är 483kr/m<sup>2</sup>. *R*



Föreningen hade vid bokföringsårets ingång totalt avsatt 1 139 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Under året har 154 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 1 235 tkr eller 483kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

| Beskrivning          | År   | Kommentar  |
|----------------------|------|--|
| Målning              | 2007 | Målning av balkongtak, skärmtak och vindsluckor  |
| Tvättmaskin          | 2007 | Tvättmaskin HC-60 PODAB                          |
| Dörrar               | 2010 | Byte dörrar till förråd                          |
| Övernattningsrum     | 2011 | Ommålning, nytt golv, byte kompaktkök            |
| Lekplats             | 2012 | Inköp gungställning                              |
| Termostater          | 2012 | Termostatbyte                                    |
| Ventilation          | 2012 | Ventilationsbyte                                 |
| Byte av trä          | 2013 | Byte av trall på balkonger och entréer           |
| Ommålning            | 2013 | Ytterdörrar                                      |
| Cykelförråd          | 2013 | Byte av innetak                                  |
| Underhåll            | 2013 | Hyreslägenheter                                  |
| Målning              | 2014 | Entréer, balkonger, plåt vid fönster och stuprör |
| Tvättstugeutrustning | 2014 | Inköp torktumlare T5250                          |
| Installationer       | 2015 | Byte grupsäkringar till spisar                   |
| Garage och p-platser | 2015 | Montering av panel i carportar                   |
| Bostäder             | 2016 | Byte diskmaskin                                  |
| Gemensamma utrymmen  | 2016 | Byte av två tvättmaskiner                        |
| Installationer       | 2016 | Byte av låssystem                                |
| Gemensamma utrymmen  | 2017 | Målning  |
| Huskropp utvändigt   | 2017 | Målning  |
| Markytor             | 2017 | Målning staket                                   |
| Gemensamma utrymmen  | 2018 | Trapphus   |
| Installationer       | 2018 | Fjärrvärmväxlare                                 |
| Huskropp utvändigt   | 2018 | Rengöring tak samt byte takpannor                |

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

| Beskrivning   | Belopp      |
|---|-------------|
| Installationer, byte belysningsarmaturer stolpar                  | 61          |
| Huskropp utvändigt, takrengöring, fogning samt byte tröskelplåtar | 93 <i>R</i> |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Maria Quick-Swalling       | Ordförande      | 2020                                  |
| Margareta Larsson          | Sekreterare     | 2021                                  |
| Göran Widell               | Vice ordförande | 2020                                  |
| Karin Carlström            | Ledamot         | 2021                                  |
| Harald Sandberg            | Ledamot         | 2021                                  |
| Maria Wolmesjö             | Ledamot         | 2020                                  |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Leif Jihde                 | Suppleant       | 2020                                  |
| Doris Karlsson             | Suppleant       | 2020                                  |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>                   | <b>Uppdrag</b>         | <b>Utsedd av</b> |
|--|------------------------|------------------|
| Anders Karlsson, RevisorsCentrum i Skövde AB | Auktoriserad revisor   | Stämman          |
| <b>Revisorssuppleanter</b>                   |                        | <b>Utsedd av</b> |
| Folke Holmgren                               | Förtroendevald revisor | Stämman          |
| <b>Valberedning</b>                          |                        | <b>Utsedd av</b> |
| Ulla Widell (sammankallande)                 |                        | Stämman          |
| Torgny Klasson                               |                        | Stämman          |
| Madeleine Lindberg                           |                        | Stämman          |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.


Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 598 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1).

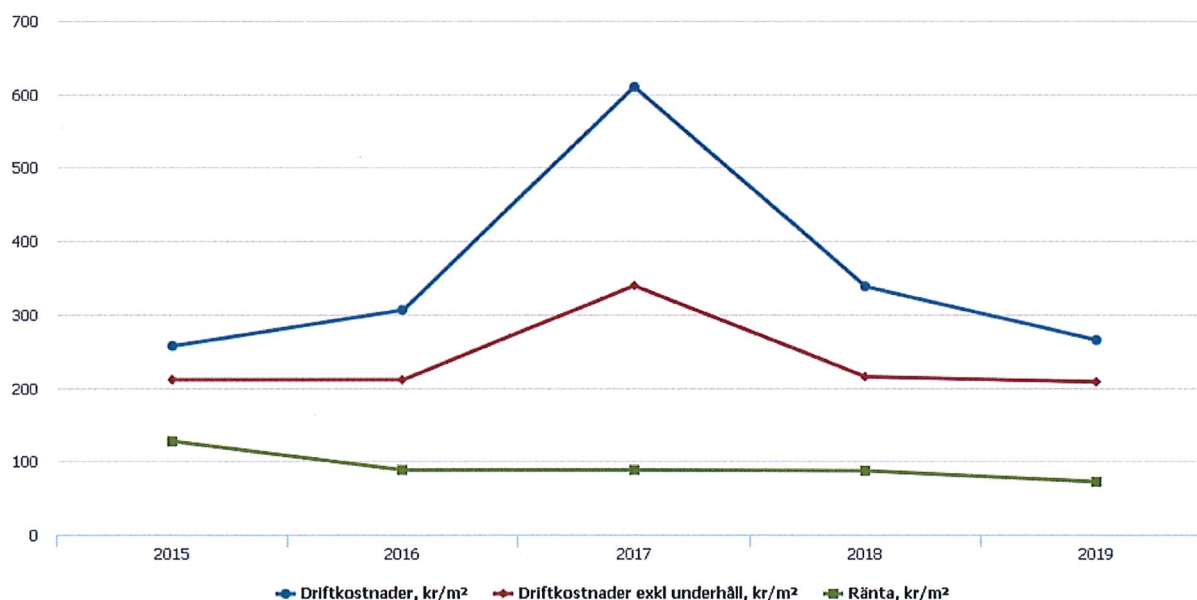
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåtna med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 32 059 kWh fastighetsel och 264 700 kWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 51 kWh el och 5 308 kWh värme.

2019 förnyade föreningen tidigare energideklaration från 2009 och påbörjade en analys av föreslagna åtgärder. 

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)  | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning   | 1 721  | 1 718  | 1 687  | 1 688  | 1 687  |
| Resultat efter finansiella poster   | 212    | 91     | -488   | 83     | 124    |
| Resultat exklusive avskrivningar  | 622    | 501    | -79    | 495    | 538    |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 372    | 251    | -299   | 205    | 157    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 98     | 98     | 86     | 113    | 149    |
| Balansomslutning  | 34 476 | 35 718 | 36 622 | 36 540 | 36 612 |
| Soliditet %   | 64     | 61     | 60     | 61     | 61     |
| Likviditet %  | 425    | 470    | 235    | 449    | 397    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 598    | 598    | 586    | 586    | 586    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>   | 280    | 338    | 610    | 306    | 257    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 220    | 215    | 339    | 211    | 211    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>  | 76     | 87     | 88     | 88     | 127    |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>   | 483    | 445    | 470    | 654    | 637    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>  | 4 691  | 5 246  | 5 324  | 5 401  | 5 459  |



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *R*



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet            |                    |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser   | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 17 897 502        | 2 725 728          | 1 139 176        | 55 164              | 90 989         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                   |                    |                  | 90 989              | -90 989        |
| Reservering underhållsfond        |                   |                    | 250 000          | -250 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                   |                    | -154 100         | 154 100             |                |
| Årets resultat                    |                   |                    |                  |                     | 212 293        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>17 897 502</b> | <b>2 725 728</b>   | <b>1 235 076</b> | <b>50 253</b>       | <b>212 293</b> |


## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                |
|---|----------------|
| Balanserat resultat                     | 146 153        |
| Årets resultat                          | 212 293        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -250 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 154 100        |
| <b>Summa</b>                            | <b>262 546</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 262 546

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 

# Resultaträkning

| Belopp i kr  |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 1 720 637                | 1 718 253                |
| Övriga rörelseintäkter   | Not 3 | 2 256                    | 81 092                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                       |       | <b>1 722 893</b>         | <b>1 799 345</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |       |                          |                          |
| Driftkostnader   | Not 4 | -715 743                 | -864 699                 |
| Övriga externa kostnader   | Not 5 | -147 392                 | -154 484                 |
| Personalkostnader  | Not 6 | -50 877                  | -64 382                  |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -409 666                 | -409 798                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                      |       | <b>-1 323 678</b>        | <b>-1 493 362</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>   |       | <b>399 215</b>           | <b>305 983</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                   | Not 8 | 6 503                    | 7 279                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                         | Not 9 | -193 425                 | -222 273                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                    |       | <b>-186 922</b>          | <b>-214 994</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                           |       | <b>212 293</b>           | <b>90 989</b>            |
| <br>   |       |                          |                          |
| <b>Årets resultat</b>  |       | <b>212 293</b>           | <b>90 989</b>            |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 32 538 659        | 32 948 325        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>32 538 659</b> | <b>32 948 325</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>32 538 659</b> | <b>32 948 325</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 11 | 0                 | 60                |
| Övriga fordringar                             | Not 12 | 43 248            | 1 735             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 33 429            | 63 297            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>76 677</b>     | <b>65 092</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 14 | 1 860 908         | 2 704 865         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 860 908</b>  | <b>2 704 865</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 937 585</b>  | <b>2 769 957</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>34 476 244</b> | <b>35 718 282</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 20 623 230        | 20 623 230        |
| Fond för yttre underhåll                     | 1 235 076         | 1 139 176         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>21 858 306</b> | <b>21 762 406</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 50 253            | 55 164            |
| Årets resultat                               | 212 293           | 90 989            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>262 546</b>    | <b>146 153</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>22 120 852</b> | <b>21 908 559</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15            | 11 900 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>11 900 000</b> | <b>13 220 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15            | 100 000           |
| Leverantörsskulder                           | Not 16            | 29 926            |
| Skatteskulder                                | Not 17            | 78 706            |
| Övriga skulder                               | Not 18            | 51 087            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19            | 195 673           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>455 391</b>    | <b>589 723</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>34 476 244</b> | <b>35 718 282</b> |

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 90       |
| Badrumsrenovering     | Linjär              | 40       |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar. *K*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                | 1 529 952                | 1 529 952                |
| Hyror, bostäder                      | 157 242                  | 155 301                  |
| Hyror, garage                        | 25 200                   | 25 200                   |
| Hyror, p-platser                     | 8 389                    | 8 400                    |
| Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser | -146                     | -600                     |
| <b>Summa nettoomsättning</b>         | <b>1 720 637</b>         | <b>1 718 253</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 2 083                    | 2 944                    |
| Fakturerade kostnader                  | 0                        | 420                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -7                       | -4                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 180                      | 903                      |
| Försäkringsersättningar                | 0                        | 76 830                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>2 256</b>             | <b>81 092</b>            |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -154 100                 | -314 053                 |
| Reparationer                         | -69 400                  | -31 022                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -39 933                  | -38 773                  |
| Försäkringspremier                   | -25 928                  | -22 593                  |
| Kabel- och digital-TV                | -26 760                  | -26 089                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -27 500                  | -31 810                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -12 206                  | -14 973                  |
| Förbrukningsinventarier              | -3 674                   | -27 490                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -1 314                   | -639                     |
| Vatten                               | -77 762                  | -78 081                  |
| Fastighetsel                         | -45 507                  | -41 538                  |
| Uppvärmning                          | -189 460                 | -193 214                 |
| Sophantering och återvinning         | -39 561                  | -44 034                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -2 638                   | -389                     |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-715 743</b>          | <b>-864 699</b>          |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -122 728                 | -118 528                 |
| Arvode, yrkesrevisorer*                    | -15 473                  | -9 013                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -2 450                   | -1 081                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -1 628                   | -2 951                   |
| Representation                             | -3 274                   | -4 054                   |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -1 969                   |
| Befarade förluster hyror/avgifter          | 0                        | -50                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -288                     | -288                     |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -1 550                   |
| Övriga externa kostnader                   | 0                        | -15 000                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-147 392</b>          | <b>-154 484</b>          |

\*Arvode yrkesrevisor beräknas varje räkenskapsår och fg år beräknades för liten kostnad, därav bör man se snitt över båda åren.

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -5 950                   | -5 515                   |
| Sammanträdesarvoden                                   | -37 800                  | -47 460                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -550                     |
| Sociala kostnader                                     | -7 127                   | -10 857                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-50 877</b>           | <b>-64 382</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader   | -327 257                 | -327 388                 |
| Avskrivning Anslutningsavgifter   | -19 516                  | -19 516                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter   | -62 893                  | -62 894                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-409 666</b>          | <b>-409 798</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                        | 21                       |
| Övriga ränteintäkter  | 6 503                    | 7 258                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>6 503</b>             | <b>7 279</b>             |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -193 084                 | -221 888                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -341                     | -385                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-193 425</b>          | <b>-222 273</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 26 616 928        | 26 616 928        |
| Mark  | 6 383 072         | 6 383 072         |
| Tillkommande utgifter                         | 2 515 728         | 2 515 728         |
| Anslutningsavgifter                           | 975 785           | 975 785           |
|   | <b>36 491 513</b> | <b>36 491 513</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>36 491 513</b> | <b>36 491 513</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -2 846 673        | -2 519 285        |
| Anslutningsavgifter   | -200 039          | -180 523          |
| Tillkommande utgifter | -496 476          | -433 582          |
|                       | <b>-3 543 188</b> | <b>-3 133 390</b> |

**Årets avskrivningar**

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -327 388        | -327 388        |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter   | -19 516         | -19 516         |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -62 894         | -62 894         |
|   | <b>-409 798</b> | <b>-409 798</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**
**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-3 952 986</b> | <b>-3 543 188</b> |
|  | <b>32 538 659</b> | <b>32 948 325</b> |

**Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 23 442 998 | 23 770 255 |
| Mark                  | 6 383 072  | 6 383 072  |
| Anslutningsavgifter   | 756 230    | 775 746    |
| Tillkommande utgifter | 1 956 359  | 2 019 252  |

**Taxeringsvärden\***

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 33 200 000        | 26 000 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>33 200 000</b> | <b>26 000 000</b> |
| varav byggnader              | 25 000 000        | 20 400 000        |
| varav mark                   | 8 200 000         | 5 600 000         |

\*Skatteverket har utfört taxering av fastigheten 2019. Taxering gäller i tre år framåt.

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | 60         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>60</b>  |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2019-12-31    | 2018-12-31   |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto                    | 41 009        | 1 735        |
| Fordringar hos leverantörer    | 2 239         | 0            |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>43 248</b> | <b>1 735</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 26 575        | 25 928        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 6 854         | 6 689         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 30 680        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>33 429</b> | <b>63 297</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 431 524        | 1 925 021        |
| Transaktionskonto           | 429 384          | 779 844          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 860 908</b> | <b>2 704 865</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 12 000 000        | 13 418 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -100 000          | -198 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>11 900 000</b> | <b>13 220 000</b> |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,49%     | 2023-12-30          | 5 000 000,00         | 0,00                    | 0,00                | 5 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,08%     | 2024-09-30          | 4 550 000,00         | 0,00                    | 550 000,00          | 4 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,33%     | 2024-12-30          | 3 868 000,00         | 0,00                    | 868 000,00          | 3 000 000,00         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>13 418 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 418 000,00</b> | <b>12 000 000,00</b> |



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 500 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 16 Leverantörsskulder

|                                 | 2019-12-31    | 2018-12-31     |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 29 926        | 101 576        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>29 926</b> | <b>101 576</b> |

#### Not 17 Skatteskulder

|                                  | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder                    | 38 773        | 76 908        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 39 933        | 0             |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>78 706</b> | <b>76 908</b> |

#### Not 18 Övriga skulder

|                                    | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 30 834        | 37 163        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 20 253        | 26 659        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>51 087</b> | <b>63 822</b> |

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 29 011         | 30 688         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 384            | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 312          | 4 760          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 25 976         | 25 606         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 554            | 554            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 11 348         | 7 000          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 124 088        | 80 809         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>195 673</b> | <b>149 417</b> |

#### Not 20 Ställda säkerheter

|                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 18 500 000 | 18 500 000 |

#### Not 21 Eventualförpliktelser

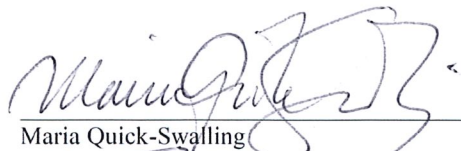
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

#### Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

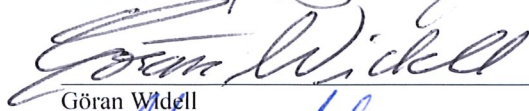
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. A

**Styrelsens underskrifter**

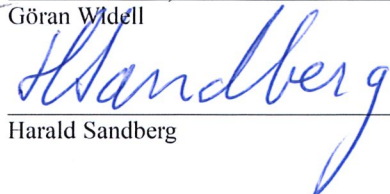
Växjö 2020-05-04  
Ort och datum

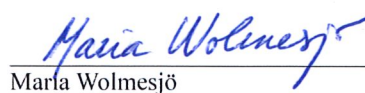
  
Maria Quick-Swalling

  
Margareta Larsson

  
Göran Widell

  
Karin Carlström

  
Harald Sandberg

  
Marla Wolmesjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15

RevisorsCentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Folke Holmgren  
Förtroendevald revisor suppleant

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Unamansväg

Org.nr 716404-0441

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Unamansväg för år 2019.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat revisionsberättelse daterad 20 februari 2019 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 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 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovis-

ningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 på 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.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Unamansväg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Växjö den 15 maj 2020

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Folke Holmgren  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

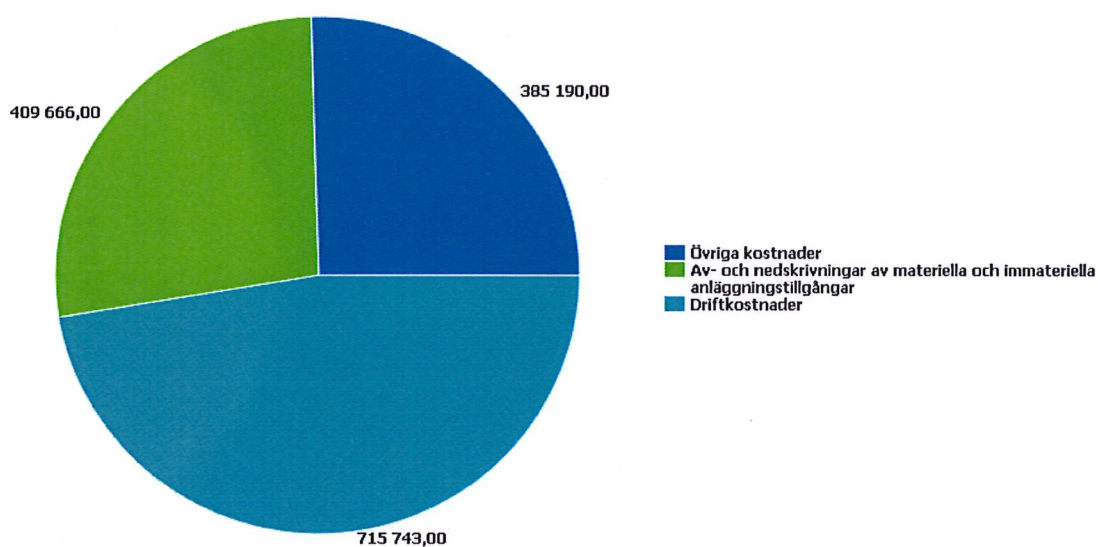
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

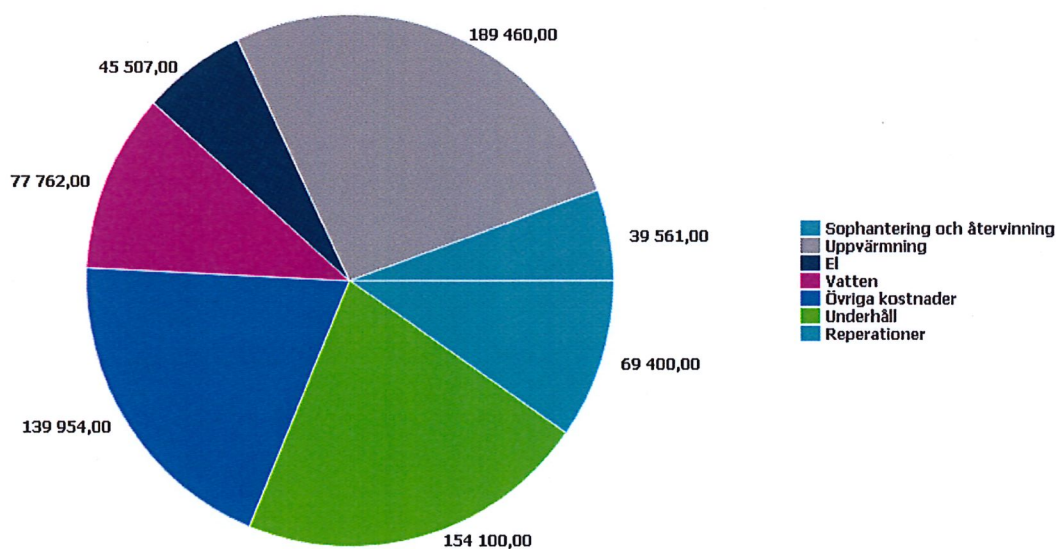
# Nyckeltal

| Belopp i SEK  | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning  |                  |                  |
| Driftkostnader  | 715 743          | 864 699          |
| Övriga externa kostnader  | 147 392          | 154 484          |
| Personalkostnader   | 50 877           | 64 382           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 409 666          | 409 798          |
| Finansiella poster  | 186 922          | 214 994          |
| <b>Summa kostnader</b>  | <b>1 510 600</b> | <b>1 708 356</b> |



## Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetskötsel, utgift för materialinköp                           | 0              | 389            |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat                                     | 2 638          | 0              |
| Obligatoriska besiktningkostnader                                    | 27 500         | 0              |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK                               | 0              | 31 810         |
| Snö- och halkbekämpning  | 12 206         | 14 973         |
| Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen            | 0              | 3 237          |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, bostäder                      | 29 992         | 5 864          |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen           | 0              | 1 673          |
| Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning                      | 28 177         | 15 552         |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer                | 919            | 900            |
| Rep Installationer köpta tjänster Ventilation                        | 0              | 2 013          |
| Rep Installationer köpta tjänster Låssystem                          | 0              | 1 783          |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor                      | 10 313         | 0              |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen            | 0              | 35 878         |
| UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering                 | 0              | 25 000         |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer                 | 60 788         | 0              |
| UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet                          | 0              | 40 375         |
| UH Installationer köpta tjänster Värme                               | 0              | 175 000        |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp                       | 93 312         | 37 800         |
| Fastighetsel   | 45 507         | 41 538         |
| Uppvärmning  | 189 460        | 193 214        |
| Vatten   | 77 762         | 78 081         |
| Sophämtning  | 34 228         | 41 412         |
| Extra sophämtning  | 5 333          | 2 622          |
| Fastighetsförsäkring   | 25 928         | 22 593         |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)                                 | 26 760         | 26 089         |
| Fastighetsskatt  | 39 933         | 38 773         |
| Förbrukningsmaterial   | 3 674          | 27 490         |
| Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar | 1 314          | 0              |
| Övriga kostnader för transportmedel                                  | 0              | 639            |
| <b>Summa driftkostnader</b>  | <b>715 743</b> | <b>864 699</b> |





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

|  | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| BOA  | 2 705 kr/kvm  | 2 705 kr/kvm  |
| Belopp i kr  | 2019          | 2018          |
| Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning                    | 0             | 0             |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)                                 | 10            | 10            |
| Extra sophämtning  | 2             | 1             |
| Fastighetsel   | 17            | 15            |
| Fastighetsförsäkring   | 10            | 8             |
| Fastighetsskatt  | 15            | 14            |
| Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp                          | 0             | 0             |
| Fjärrvärme   | 0             | 0             |
| Förbrukningsinventarier  | 0             | 0             |
| Förbrukningsmaterial   | 1             | 10            |
| Hyra container   | 0             | 0             |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK                               | 0             | 12            |
| Obligatoriska besiktningkostnader                                    | 10            | 0             |
| Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning                      | 10            | 6             |
| Rep Installationer köpta tjänster Låssystem                          | 0             | 1             |
| Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet                         | 0             | 0             |
| Rep Installationer köpta tjänster Ventilation                        | 0             | 1             |
| Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder                     | 11            | 2             |
| Reparation och underhåll av inventarier, verktyg och datorer m.m.    | 0             | 0             |
| Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar | 0             | 0             |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser            | 0             | 0             |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen           | 0             | 1             |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp                      | 0             | 0             |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer                | 0             | 0             |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor                      | 4             | 0             |
| Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen            | 0             | 1             |
| Reparation, utgift materialinköp, bostäder                           | 0             | 0             |
| Snö- och halkbekämpning  | 5             | 6             |
| Sophämtning  | 13            | 15            |
| Systematiskt brandskyddsarbete                                       | 0             | 0             |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat                                     | 1             | 0             |
| Trädgårdsskötsel grundavtal  | 0             | 0             |
| UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering                 | 0             | 9             |
| UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning                       | 0             | 0             |
| UH Installationer köpta tjänster Låssystem                           | 0             | 0             |
| UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet                          | 0             | 15            |
| UH Installationer köpta tjänster Ventilation                         | 0             | 0             |
| UH Installationer köpta tjänster Värme                               | 0             | 65            |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder                       | 0             | 0             |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen            | 0             | 13            |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp                       | 34            | 14            |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer                 | 22            | 0             |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor                       | 0             | 0             |
| Uppvärmning  | 70            | 71            |
| Vatten   | 29            | 29            |
| Vattenskador   | 0             | 0             |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund                               | 0             | 0             |
| Övriga kostnader för transportmedel                                  | 0             | 0             |
| <b>Summa driftkostnader</b>  | <b>264,60</b> | <b>319,67</b> |

# BRF Unamansväg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Unamansväg i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

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

