
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

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	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Unamansväg får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 582 229 kr.

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 +83 tkr, vilket är 127 tkr sämre än föregående års resultat. Förändringen beror på högre övriga externa kostnader samt driftkostnader främst högre kostnader för reparationer (vattenskador) och fastighetsel medan övriga taxebundna kostnader såsom vatten, uppvärmning ligger i nivå med fg år. Under året har en hyresrätt sålts och upplåtits till bostadsrätt, vilket medfört bortfall i intäkter med 49 tkr samt försäljningsomkostnader med 48 tkr.

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

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar har under året förändrats från 678% till 103%.

Det beror på att föreningen kommande verksamhetsår har 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 678% till 750%.

I resultatet ingår avskrivningar med 410 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 493 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skålnäcken nr 1 i Växjö kommun med därpå uppförda flerfamiljshus med 28 bostadsrättslägenheter och 1 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

Standard	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
	29

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	28

Total tomtarea	5 517 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 499 m ²
Bostäder hyresrätt	68 m ²
Total bostadsarea*	2 567 m ²

*Enl ekonomisk plan 2558 m², vilket är felräknat. 2 567 m² stämmer med RB avisering på objekten.

Årets taxeringsvärde	44 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Försäkring	Folksam
El (förbrukning)	Luleå Energi
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Brandskyddsavtal	Riksbyggen
Återvinning	PreZero 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 137 tkr och planerat underhåll för 109 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 22 366 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 685 tkr (267 kr/m²), då hänsyn tagits till föreningens fondsaldo.

Underhållsfond: Föreningen hade vid bokföringsårets ingång totalt avsatt 1 811 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Under året har 109 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden samt 430 tkr (168 kr/m²) avsatts till underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 2 132 tkr.

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, efter att hänsyn tagits till fondsaldo på grund av föreningens överväganden om närtida amortering av lån under beaktande av den framtida ränteutvecklingen och fastighetens underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
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	Hyseslägenheter
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
Installationer	2019	Byte av belysningsarmaturer, stolpar
Huskropp utvändigt	2019	Takrengöring
Gemensamma utrymmen	2021	Tvättstuga, mangel och ventilationsaggregat
Huskropp utvändigt	2021	Taköversyn, pannbyte o lagning av sockel

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, tak och rensning/rengöring av hängrännor	45 875
Markytor, nytt staket	63 008
	<u>106 883</u>

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer	2023	
Huskropp utvändigt	2023	
Garage och p-plats	2023	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Quick-Swalling	Ordförande	2024
Margareta Larsson	Sekreterare	2023
Göran Widell	Vice ordförande	2024
Fredrik Andersson	Ledamot	2023
Maria Wolmesjö	Ledamot	2024
Harald Sandberg	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Jihde	Suppleant	2024
Viktoria Dörring	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Karlsson, Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2023
Dag Eiderbrant	Förtroendevald revisor	2023
Folke Holmgren	Förtroendevald revisor suppleant	2023
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Eva Moorehed	2023	
Ulla Widell	2023	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2022 sålt en hyresrätt, vilken nu är upplåten till bostadsrätt.

Då inlåningsräntor steg under året så har föreningen valt att binda 4 miljoner till 2,74% ränta hos SBAB under ett år t o m nov 2023. Detta innebär 110 tkr i ökade ränteintäkter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 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 höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-01-01.

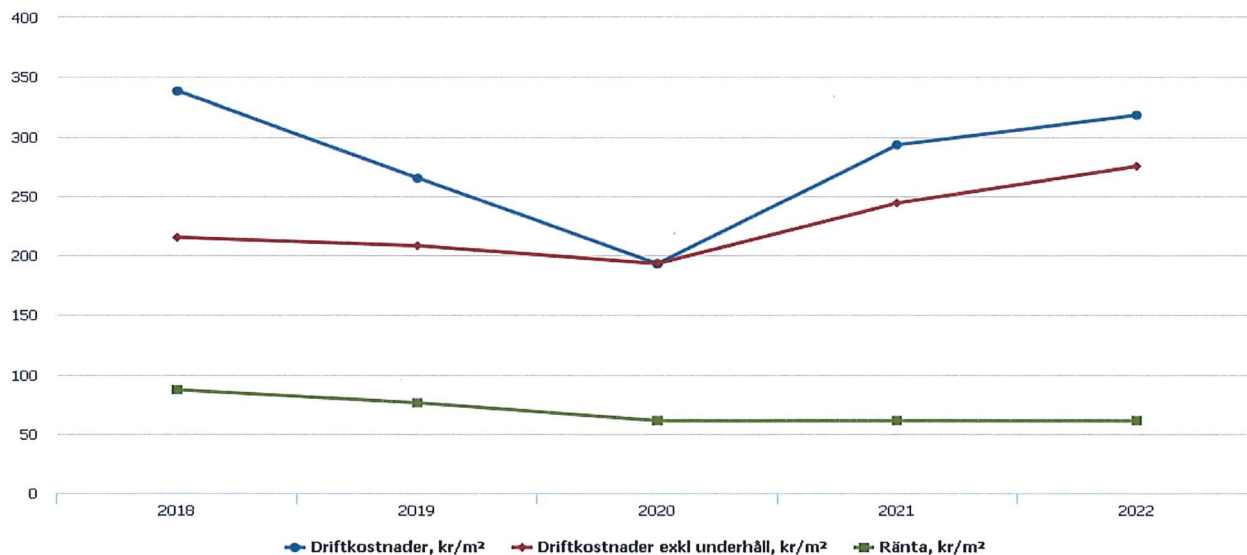
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 634 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåtna med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 687	1 722	1 722	1 721	1 718
Resultat efter finansiella poster	83	210	484	212	91
Resultat exklusive avskrivningar	493	620	894	622	501
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	63	270	544	372	251
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	168	137	137	98	98
Balansomslutning	37 291	34 999	34 820	34 476	35 718
Soliditet %	67	65	65	64	61
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	103	678	648	425	470
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	750	678	648	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	634	634	634	634	598
Driftkostnader, kr/m ²	317	293	193	280	338
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	274	244	193	220	215
Ränta, kr/m ²	60	61	61	76	87
Underhållsfond, kr/m ²	830	708	620	483	445
Lån, kr/m ²	4 558	4 613	4 652	4 691	5 246



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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 897 502	2 725 728	1 810 726	170 900	210 440
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				210 440	-210 440
Reservering underhållsfond			430 000	-430 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-108 883	108 883	
Nya insatser och upplåtelseavgifter*	606 950	1 388 050			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					83 203
Vid årets slut	18 504 452	4 113 778	2 131 843	60 223	83 203

*Under 2022 har föreningen sålt 1 st hyresrätt, vilken nu är upplåten som bostadsrätt.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	381 341
Årets resultat	83 203
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-430 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	108 883
Summa	143 426

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	143 426
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 687 184	1 722 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 401	10 290
Summa rörelseintäkter		1 694 585	1 732 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-812 858	-749 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 154	-164 787
Personalkostnader	Not 6	-56 820	-49 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-409 666	-409 666
Summa rörelsekostnader		-1 494 498	-1 373 212
Rörelseresultat		200 087	359 512
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 282	7 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-155 166	-156 188
Summa finansiella poster		-116 884	-149 071
Resultat efter finansiella poster		83 203	210 440
Årets resultat		83 203	210 440

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 309 660	31 719 326
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 309 660	31 719 326
Summa anläggningstillgångar		31 309 660	31 719 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	60
Övriga fordringar	Not 13	43 181	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	104 945	70 784
Summa kortfristiga fordringar		148 126	70 945
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 833 599	3 208 780
Summa kassa och bank		5 833 599	3 208 780
Summa omsättningstillgångar		5 981 724	3 279 724
Summa tillgångar		37 291 385	34 999 051

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 618 230	20 623 230
Fond för yttre underhåll		2 131 843	1 810 726
Summa bundet eget kapital		24 750 073	22 433 956
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		60 224	170 900
Årets resultat		83 203	210 440
Summa fritt eget kapital		143 426	381 341
Summa eget kapital		24 893 499	22 815 297
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 600 000	11 700 000
Summa långfristiga skulder		6 600 000	11 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 100 000	100 000
Leverantörsskulder	Not 17	191 981	69 869
Skatteskulder	Not 18	86 362	83 752
Övriga skulder	Not 19	26 810	-6 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	392 732	237 117
Summa kortfristiga skulder		5 797 885	483 754
Summa eget kapital och skulder		37 291 385	34 999 051

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 543 068	1 529 952
Hyror, bostäder	158 796	158 796
Hyror, garage	25 200	25 200
Hyror, p-platser	9 000	8 668
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder*	-48 706	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-174	-182
Summa nettoomsättning	1 687 184	1 722 434

*Hysesbortfall 2022 p g a försäljning av 1 st hyresrätt, vilken nu är upplåten som bostadsrätt.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	6 998	4 995
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Övriga rörelseintäkter	410	270
Försäkringsersättningar	0	5 029
Summa övriga rörelseintäkter	7 401	10 290

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-108 883	-124 350
Reparationer (2022 80 tkr avser vattenskador)	-137 086	-65 625
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 051	-42 311
Försäkringspremier	-31 403	-30 429
Kabel- och digital-TV	-28 601	-27 784
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-320
Obligatoriska besiktningar	-1 416	-37 968
Snö- och halkbekämpning	-29 919	-25 146
Drift och förbrukning, övrigt	-15 686	-288
Förbrukningsinventarier	-1 602	-6 199
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 590
Vatten	-87 009	-87 589
Fastighetsel (2022 stigande elpriser)	-58 959	-39 331
Uppvärmning	-216 985	-216 464
Sophantering och återvinning (2022 10 tkr avser container)	-49 898	-42 168
Förvaltningsarvode drift	-1 363	-2 162
Summa driftskostnader	-812 858	-749 723

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-128 926	-126 663
Arvode, yrkesrevisorer	-15 910	-16 272
Övriga försäljningskostnader (2022 försålles 1 st hyresrätt)	-48 290	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 875	-5 316
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 487	-6 181
Kontorsmateriel	-2 438	-2 250
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Konsultarvoden	-3 019	-5 854
Bankkostnader	-3 350	-1 550
Övriga externa kostnader	-800	-700
Summa övriga externa kostnader	-215 154	-164 787

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-5 950	-5 950
Sammanträdesarvoden	-41 400	-35 400
Sociala kostnader	-9 470	-7 686
Summa personalkostnader	-56 820	-49 036

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-327 257	-327 257
Avskrivning Anslutningsavgifter	-19 516	-19 516
Avskrivningar tillkommande utgifter	-62 893	-62 893
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-409 666	-409 666

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 376	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering (fg år övriga ränteintäkter)	31 906	7 117
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 282	7 117

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-154 772	-155 852
Övriga räntekostnader	-394	-336
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-155 166	-156 188

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 491 513	36 491 513

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 828 445	-3 501 188
Anslutningsavgifter	-258 586	-239 070
Tillkommande utgifter	-685 156	-622 262
	-4 772 187	-4 362 520

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-327 257	-327 257
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 516	-19 516
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-62 893	-62 893
	-409 666	-409 666

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 181 853	-4 772 186
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	31 309 660	31 719 326
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	22 461 226	22 788 483
Mark	6 383 072	6 383 072
Anslutningsavgifter	697 683	717 199
Tillkommande utgifter	1 767 679	1 830 572

Taxeringsvärden

Bostäder	44 600 000	33 200 000
Totalt taxeringsvärde	44 600 000	33 200 000

<i>varav byggnader</i>	<i>32 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 600 000</i>	<i>8 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	26 454	26 454
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 454	26 454
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-26 454	-26 454
	-26 454	-26 454
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-26 454	-26 454
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 454	-26 454
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	43 181	101
Summa övriga fordringar	43 181	101

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	15 314	0
Förutbetalda försäkringspremier	35 170	31 403
Förutbetalda driftkostnader	14 350	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 232	32 232
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 879	7 149
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 945	70 784

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel*	5 255 698	2 841 742
Transaktionskonto	577 901	367 037
Summa kassa och bank	5 833 599	3 208 780

*2022 har föreningen sålt 1 st hyresrätt, vilket inbringat ca 2 milj i kapital.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	11 700 000	11 800 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 600 000	11 700 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ 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	3 800 000,00	0,00	100 000,00	3 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2024-12-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			11 800 000,00	0,00	100 000,00	11 700 000,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 st lån på 5 000 000 kr hos Stadshypotek som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga 1 st lån under kommande år samt ev amortera av delar av detta lån.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån samt 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 på 11 200 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	187 325	69 869
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 656	0
Summa leverantörsskulder	191 981	69 869

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	86 362	83 752
Summa skatteskulder	86 362	83 752

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån under betalning	0	-53 885
Medlemmarnas reparationsfonder	26 810	26 810
Skuld sociala avgifter och skatter	0	20 091
Summa övriga skulder	26 810	-6 984

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter*	9 470	0
Upplupna räntekostnader	27 979	28 243
Upplupna driftskostnader	16 444	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	80 294	14 605
Upplupna elkostnader	6 933	5 171
Upplupna värmekostnader	32 035	31 502
Upplupna kostnader för renhållning	897	814
Upplupna revisionsarvoden	15 520	14 678
Upplupna styrelsearvoden*	47 350	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	155 810	142 105
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392 732	237 117

*Arvoden samt sociala avgifter för 2022 utbetalas först 2023.

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	18 500 000	18 500 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Maria Quick-Swalling
Ordförande

Margareta Larsson

Göran Widell

Harald Sandberg

Fredrik Andersson

Maria Wolmesjö

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Dag Eiderbrant
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490996444





Dokument

211335 ÅR 2022 Huvuddokument 20 sidor <i>Startades 2023-04-17 15:17:58 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN)</i> <i>Färdigställt 2023-04-24 16:22:40 CEST (+0200)</i>	211335 Bilagor 2022 Bilaga 1 8 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Caroline Nyd (CN)</i>
--	---

Initierare

Caroline Nyd (CN) Riksbyggen <i>caroline.nyd@riksbyggen.se</i>




Signerande parter

Maria Quick-Swalling (MQ) <i>quickswalling@gmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA QUICK-SWALLING"</i> <i>Signerade 2023-04-17 15:57:19 CEST (+0200)</i>	Göran Widell (GW) <i>goran.widell1944@gmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Göran Widell"</i> <i>Signerade 2023-04-17 17:56:52 CEST (+0200)</i>
Margareta Larsson Margareta Larsson (MLML) <i>margareta.g.larsson@gmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARGARETA LARSSON"</i> <i>Signerade 2023-04-17 16:15:00 CEST (+0200)</i>	Harald Sandberg (HS) <i>haraldsandberg50@gmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Harald Sandberg"</i> <i>Signerade 2023-04-18 11:53:47 CEST (+0200)</i>
Fredrik Andersson (FA) <i>fredrik.andersson12387@gmail.com</i>	Maria Wolmesjö < (MW<) <i>maria.wo@hotmail.com</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557490996444

 <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Fredrik Andersson" Signerade 2023-04-17 17:56:43 CEST (+0200)</p>	 <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Gabriella Wolmesjö" Signerade 2023-04-17 18:01:30 CEST (+0200)</p>
<p>Dag Eiderbrant (DE) dag1eiderbrant@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dag Eiderbrant" Signerade 2023-04-24 16:21:36 CEST (+0200)</p>	<p>Anders Karlsson (AK) Anders@revisorscentrum.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS KARLSSON" Signerade 2023-04-24 16:22:40 CEST (+0200)</p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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.

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 revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättsats 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Dag Eiderbrant
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Dag Eiderbrant

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19540205xxxx

IP: 171.25.xxx.xxx

2023-04-24 13:59:01 UTC



ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-04-24 14:23:23 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetsservice 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldyngd 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.

Arsavgift

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.

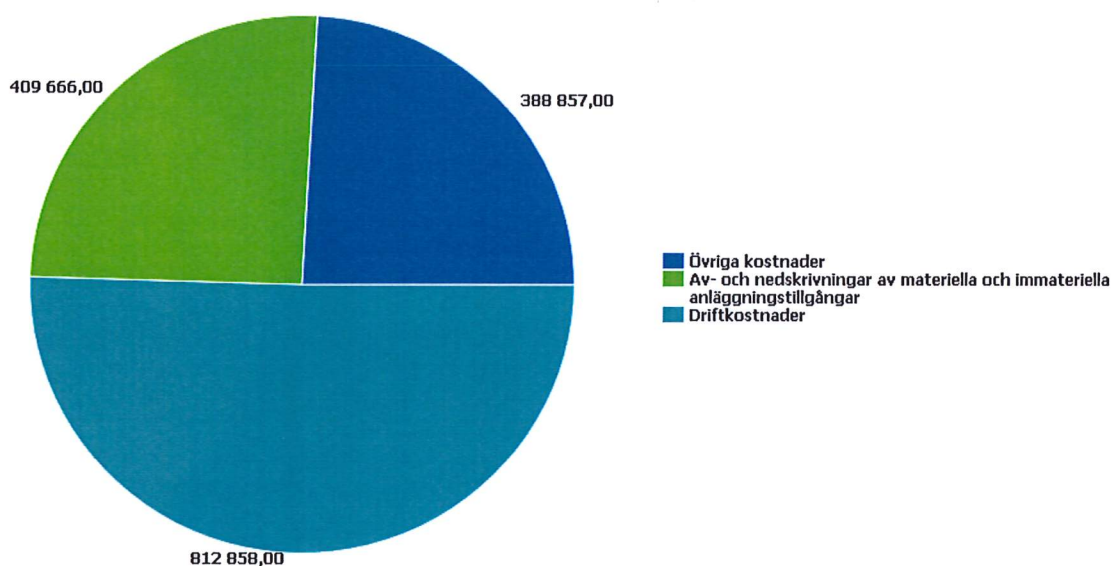
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

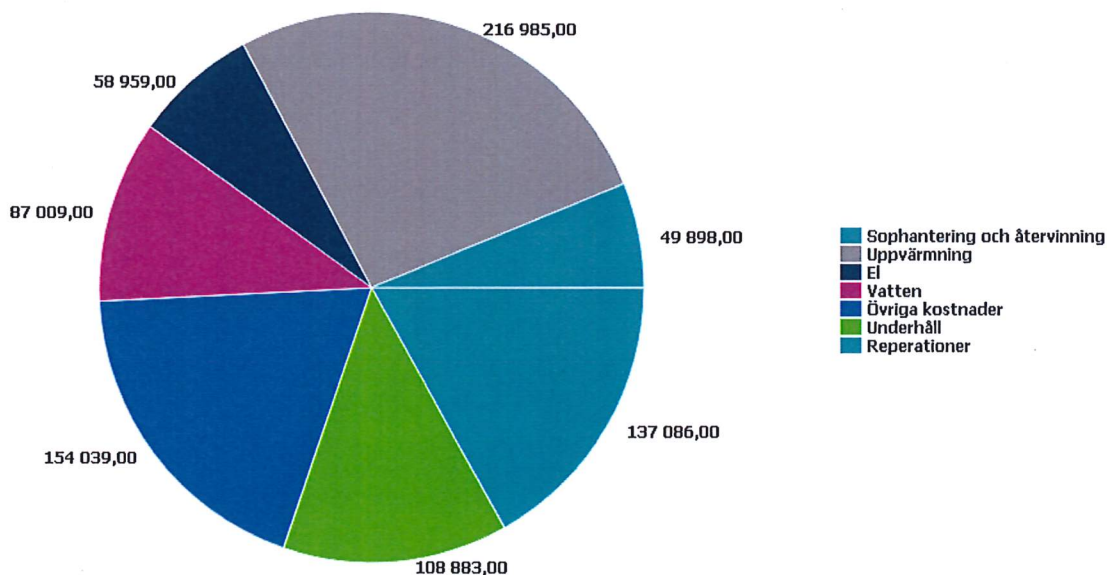
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	812 858	749 723
Övriga externa kostnader	215 154	164 787
Personalkostnader	56 820	49 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	409 666	409 666
Finansiella poster	116 884	149 071
Summa kostnader	1 611 382	1 522 284



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1 363	2 162
Systematiskt brandskyddsarbete	0	320
Obligatoriska besiktningkostnader	1 416	1 450
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	36 518
Snö- och halkbekämpning	29 919	25 146
Rep utgift mtrl inköp markytor	3 872	1 851
Rep installationer utg för köpta tj	2 575	29 892
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11 512	5 680
Rep install utg för köpta tj Ventilation	28 096	25 475
Rep huskropp utg för köpta tj	10 737	313
Rep markytor utg för köpta tj	0	2 271
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	144
Vattenskador	80 294	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	31 250
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	75 000
UH huskropp utg för köpta tj	0	18 100
UH huskropp utg för köpta tj Tak	45 875	0
UH Markytor utg för köpta tj	63 008	0
Fastighetsel	58 959	39 331
Uppvärmning	216 985	216 464
Vatten	87 009	87 589
Sophämtning	39 994	37 290
Hyra container	9 904	4 878
Fastighetsförsäkring	31 403	30 429
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	28 601	27 784
Övriga fastighetskostnader	15 686	288
Fastighetsskatt	44 051	42 311
Förbrukningsinventarier	0	4 790
Förbrukningsmaterial	1 602	1 409
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	1 590
Summa driftkostnader	812 858	749 723



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	2 567 kr/kvm	2 567 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	11	11
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	23	15
Fastighetsförsäkring	12	12
Fastighetsskatt	17	16
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	1	1
Hyra container	4	2
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	14
Obligatoriska besiktningkostnader	1	1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	4	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	11	10
Rep installationer utg för köpta tj	1	12
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	1
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	2	1
Snö- och halkbekämpning	12	10
Sophämtning	16	15
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1	1
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	12
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	7
UH huskropp utg för köpta tj Tak	18	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	29
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	25	0
Uppvärmning	85	84
Vatten	34	34
Vattenskador	31	0
Övriga fastighetskostnader	6	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	316,66	292,06

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

