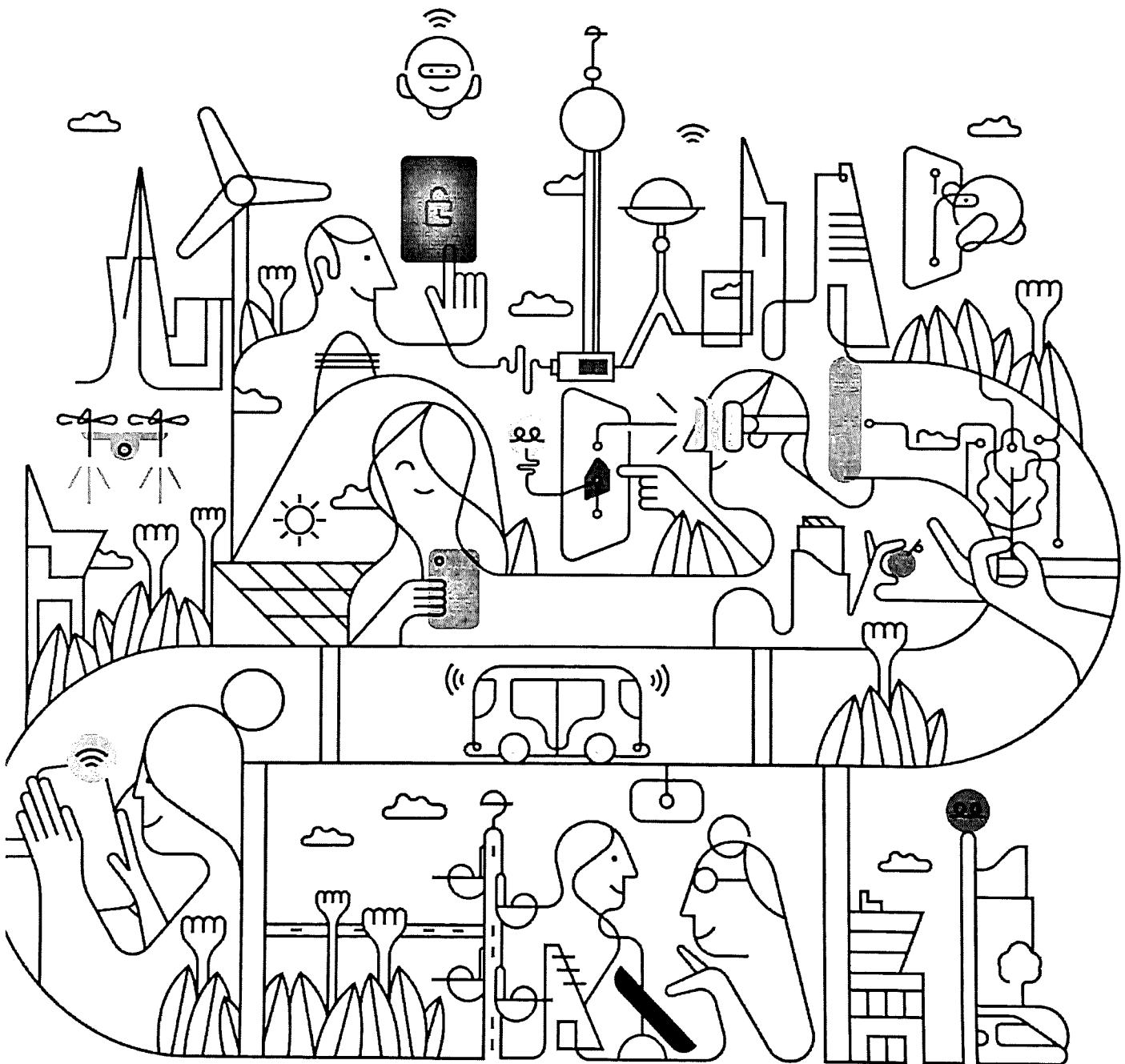




2023

Årsredovisning

Brf Manhem



Välkommen till årsredovisningen för Brf Manhem

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 64:4	1938	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1939

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 989 kvm. Byggnadernas totalyta är 1989 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Sandén	Ordförande
David Nyvall	Styrelseledamot
Carl Frängsmyr	Styrelseledamot
Eva Katrín Friestedt Lönngrén	Styrelseledamot
Jan Lundberg	Styrelseledamot
Leo Essemyr De Los Reyes	Styrelseledamot
Tove Hellkvist	Suppleant
Aram Kerro	Suppleant

Valberedning

Jens Larsson
Gustav Stark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kirsi Jansson Revisor K. Jansson Revision AB
Marie Lindell Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023 • Omkoppling avlopp källartrappa
- 2020 • Renovering och förbättring av takterrass
Målning och inredning av mangelrummet
Installation av postboxar
Ventilationsrengöring i samtliga lägenheter
- 2019 • Stamspolning
- 2018 • Renovering tätskikt takterrass
- 2017 • Nyanläggning trädgård
- 2010-2011 • Takomläggning
- 2010 • Tätning rökkanaler
- 2008-2009 • Målning av fönster
- 2008 • Målning av trapphus
- 2005 • Rörstambyte - VA, även rör i källare och samtliga våtrum (spärrskikt, armaturer och rör i kök m.m.)
- 1996 • Renovering av balkonger
Fönsterrenovering
- 1993 • Elstambyte
Nyinstallation hiss

Planerade underhåll

- 2024 • Renovering fasad och balkonger
Renovering fönster



Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel och städning	Sommarro Fastighetstjänst
Hissunderhåll	Uppsala Lyftservice
Internet	Bredband 2
Kabel-TV	Telenor
El	Skellefteåkraft
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 521 308	1 455 451	1 346 901	1 354 630
Resultat efter fin. poster	-221 168	51 566	6 718	-166 166
Soliditet (%)	20	25	24	24
Yttre fond	3 404 316	2 984 322	2 564 328	2 144 334
Taxeringsvärde	44 600 000	44 600 000	34 000 000	34 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	759			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 454	1 454	1 454	1 454
Skuldsättning per kvm	1 454	1 454	1 454	1 454
Sparande per kvm	21	85	65	114
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	68	23	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	196	150	178	166
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	14	43	47	43
Energikostnad per kvm	236	262	248	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	-	-	-
Räntekänslighet	1,91			

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Flera oväntade och extraordinära utgifter har tillkommit under året, som omkoppling av avlopp efter krav från kommunen, samt flera större reparationer eller utbyten av inventarier. Summan av dessa oväntade kostnader är större än det negativa resultatet. Därutöver är avgiften höjd med 10% 23-10-01.

2023 års resultat var ett underskott på 221 168 kr. Detta betingas till största delen av att reparationer och underhåll av fastigheten under 2023 ledde till väsentligt större kostnader än 2022, och också större kostnader än de budgeterade. Byte av värmväxlare till fjärrvärmen, byte av elmätare och omkoppling av avloppet från källartrappan var de största posterna, och kostnaderna för denna typ av utgifter var ca 300 000 kr högre 2023 än 2022. Denna utgiftsökning var av tillfällig karaktär, och styrelsen bedömer att en återgång av dessa utgifter till ordinär nivå tillsammans med den avgiftshöjning som kom 1/10 2023 kommer att innebära att ekonomin 2024 är i balans. Föreningen genomför en stor renovering av fastigheten under 2024, och som styrelsen tidigare meddelat så kan detta komma att leda till att avgifterna fortsatt behöver justeras uppåt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	150 000	-	-	150 000
Fond, yttre underhåll	2 984 322	-	419 994	3 404 316
Balanserat resultat	-2 149 641	51 566	-419 994	-2 518 069
Årets resultat	51 566	-51 566	-221 168	-221 168
Eget kapital	1 036 246	0	-221 168	815 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 098 076
Årets resultat	-221 168
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 994
Totalt	-2 739 238

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	145 625
Balanseras i ny räkning	-2 593 613

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 521 308	1 455 451
Övriga rörelseintäkter	3	10 337	8 275
Summa rörelseintäkter		1 531 645	1 463 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 375 638	-1 025 092
Övriga externa kostnader	9	-147 234	-186 328
Personalkostnader	10	-36 260	-41 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 400	-117 908
Summa rörelsekostnader		-1 675 531	-1 370 345
RÖRELSERESULTAT		-143 886	93 380
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 878	4 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-94 160	-45 837
Summa finansiella poster		-77 282	-41 815
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-221 168	51 566
ÅRETS RESULTAT		-221 168	51 566

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	2 877 696	2 994 096
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 877 696	2 994 096
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 880 496	2 996 896
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 205	25 971
Övriga fordringar	15	1 131 259	1 147 750
Summa kortfristiga fordringar		1 135 464	1 173 721
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 135 464	1 173 721
SUMMA TILLGÅNGAR		4 015 960	4 170 618

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll		3 404 316	2 984 322
Summa bundet eget kapital		3 554 316	3 134 322
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 518 069	-2 149 641
Årets resultat		-221 168	51 566
Summa fritt eget kapital		-2 739 238	-2 098 075
SUMMA EGET KAPITAL		815 078	1 036 246
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 891 194	2 891 194
Leverantörsskulder		135 301	81 741
Skatteskulder		5 190	5 967
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	169 198	155 469
Summa kortfristiga skulder		3 200 882	3 134 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 015 960	4 170 618

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-143 886	93 380
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	116 400	116 394
Erhållen ränta	-27 486	209 774
Erlagd ränta	16 878	4 022
	-95 274	-45 837
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-105 882	167 960
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 461	-26 483
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 625	-52 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 797	88 713
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 797	88 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 142 161	1 051 934
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 125 365	1 140 647

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Manhem har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,5 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 509 797	1 439 469
Pantsättningsavgift	4 946	15 939
Överlåtelseavgift	6 565	0
Öres- och kronutjämnning	0	43
Summa	1 521 308	1 455 451

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	3 295
Elstöd	9 788	0
Övriga intäkter	549	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 980
Summa	10 337	8 275

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	79 080	67 417
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 727	16 955
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 933	7 675
Städning enligt avtal	76 020	67 014
Städning utöver avtal	0	3 911
Hissbesiktning	2 450	2 225
Gårdkostnader	870	8 218
Snöröjning/sandning	10 357	6 977
Serviceavtal	3 750	12 399
Förbrukningsmaterial	24 815	1 452
Summa	213 001	194 242

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	26 559	0
Tvättstuga	563	0
Dörrar och lås/porttele	7 554	0
Värmeanläggning/undercentral	78 125	0
Elinstallationer	49 912	2 323
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 936
Hissar	2 500	4 059
Tak	0	3 500
Skador/klotter/skadegörelse	2 325	0
Summa	167 538	12 818

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Gemensamma utrymmen	145 625	0
Summa	145 625	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
El	51 508	136 206
Uppvärmning	389 579	299 191
Vatten	28 129	84 933
Sophämtning/renhållning	200 266	130 938
Grovsopor	6 538	0
Summa	676 020	651 268

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 720	32 993
Bredband	77 352	76 048
Fastighetsskatt	60 382	57 722
Summa	173 454	166 763

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Kreditupplysning	2 631	6 380
Juridiska åtgärder	7 500	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	12 375	12 000
Fritids och trivselkostnader	1 648	0
Föreningskostnader	1 973	1 644
Förvaltningsarvode enl avtal	54 106	57 448
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	22 985	62 170
Konsultkostnader	24 538	39 625
Bostadsrätterna Sverige	5 560	5 560
Föreningsavgifter	0	1 500
Summa	147 234	186 328

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	29 194	33 001
Arbetsgivaravgifter	7 066	8 016
Summa	36 260	41 017

Föreningen har inte haft någon anställd.

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	94 160	45 681
Övriga räntekostnader	0	156
Summa	94 160	45 837

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 470 246	7 323 510
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 470 246	7 323 510
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 476 150	-4 213 020
Årets avskrivning	-116 400	-116 394
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 592 550	-4 329 414
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 877 696	2 994 096
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>433 000</i>	<i>433 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	23 800 000
Summa	44 600 000	44 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 321	83 321
Utgående anskaffningsvärde	83 321	83 321
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-83 321	-81 807
Avskrivningar	0	-1 514
Utgående avskrivning	-83 321	-83 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

**NOT 14, LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 894	5 589
Klientmedel	0	246 139
Transaktionskonto	219 588	0
Borgo räntekonto	905 777	896 022
Summa	1 131 259	1 147 750

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-05-02	4,79 %	1 355 696	1 355 696
Handelsbanken	2024-05-02	4,79 %	575 514	575 514
Handelsbanken	2024-05-02	4,79 %	959 984	959 984
Summa			2 891 194	2 891 194
Varav kortfristig del			2 891 194	2 891 194

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	2 693	3 807
Förutbet hyror/avgifter	166 505	151 662
Summa	169 198	155 469

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 805 900	4 805 900

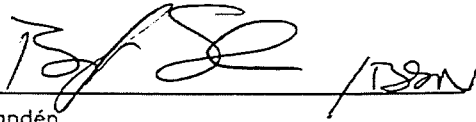
NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Större underhåll kommer att ske under 2024 i form av balkong- och fasadrenovering. Dessutom kommer fönsterrenovering att ske, och solceller att installeras på taket.

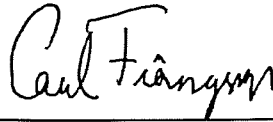
Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

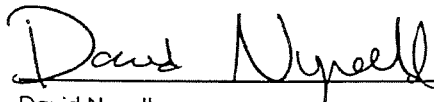
Uppsala



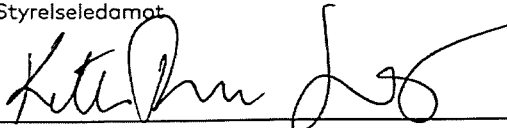
Bengt Sandén
Ordförande



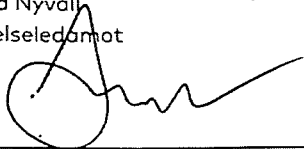
Carl Frängsmyr
Styrelseledamot



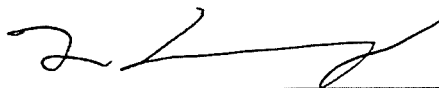
David Nyvall
Styrelseledamot



Eva Katrin Friestedt Lönngrén
Styrelseledamot

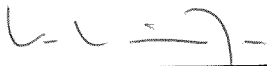


Jan Lundberg
Styrelseledamot



Leo Essemyr De Los Reyes
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.



K. Jansson Revision AB
Kirsi Jansson
Revisor

Marie Lindell
Internrevisor

K. Jansson Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Manhem

Org.nr 717600-1530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Manhem för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Manhem för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

2024 - 05 -



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor