



Välkommen till årsredovisningen för Brf Manhem

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 2018-10-09 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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 Johan Erik Frängsmyr	Styrelseledamot
Jan Lundberg	Styrelseledamot
Katrin Friestedt Lönngren	Styrelseledamot
Leo Essemyr De Los Reyes	Styrelseledamot
Tove Hellkvist	Suppleant
Aram Kerro	Suppleant

Valberedning

Jens Larsson
Rebecka Babra

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två av ledamöterna i förening

Revisorer

Kirsi Jansson Revisor K. Jansson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Fönsterrenovering (ytterbågar fabriksrenoverade, byte till energiglas) Renovering fasad (ny puts och målning) Renovering balkonger (gjutning av nya balkonger, nya räcken) Renovering plåtdelar tak (plåtslageriarbeten och ommålning) Nya hängrännor och stuprör Ombyggnad fd lokal med energiglas mm
2023	●	Omkoppling avlopp källartrappa
2020	●	Renovering och förbättring av takterass Ventilationsrengöring i samtliga lägenheter Installation av postboxar Målning och inredning av mangelrummet
2019	●	Stamspolning
2018	●	Renovering tätskikt takterrass
2017	●	Nyanläggning trädgård
2010-2011	●	Takomläggning
2010	●	Tätning röckanaler
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	●	Fönsterrenovering Renovering av balkonger

1993 ● Nyinstallation hiss
Elstambyte

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen tagit upp nya lån i Handelsbanken för att finansiera de stora renoveringsarbetena. Kostnaden för renoveringen har inte avvikit från de kostnadsuppskattningar som gjordes innan arbetena inleddes.

Övriga uppgifter

Komplett renovering av fasad och balkonger för första gången sedan huset byggdes. Arbetena har pågått under mer än ett halvår. Brandskyddskontroll har genomförts utan anmärkningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 621 611	1 521 308	1 455 451	1 346 901
Resultat efter fin. poster	-198 029	-221 168	51 566	6 718
Soliditet (%)	4	20	-	-
Yttre fond	3 392 490	3 404 316	2 984 322	2 564 328
Taxeringsvärde	44 600 000	44 600 000	44 600 000	34 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	815	759	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	98,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 738	1 454	1 454	1 454
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 738	1 454	1 454	1 454
Sparande per kvm totalyta, kr	-41	21	85	65
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	26	68	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	252	196	150	178
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	14	43	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	299	236	262	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,98	3,26	-	-
Räntekänslighet (%)	9,50	1,91	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -179 485 SEK vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

För att få en balanserad ekonomi har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 10% från 2025-05-01.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	150 000	-	-	150 000
Fond, yttre underhåll	3 404 316	-145 625	133 799	3 392 490
Balanserat resultat	-2 518 069	-75 543	-133 799	-2 727 412
Årets resultat	-221 168	221 168	-198 029	-198 029
Eget kapital	815 078	0	-198 029	617 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 593 613
Årets resultat	-198 029
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 799
Totalt	-2 925 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 925 441

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 621 611	1 521 308
Övriga rörelseintäkter	3	0	10 337
Summa rörelseintäkter		1 621 611	1 531 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 177 412	-1 375 638
Övriga externa kostnader	9	-111 959	-147 234
Personalkostnader	10	-63 834	-36 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 400	-116 400
Summa rörelsekostnader		-1 469 605	-1 675 531
RÖRELSERESULTAT		152 007	-143 886
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 049	16 878
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-364 085	-94 160
Summa finansiella poster		-350 036	-77 282
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-198 029	-221 168
ÅRETS RESULTAT		-198 029	-221 168

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	2 761 296	2 877 696
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	13	13 432 519	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 193 815	2 877 696
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 196 615	2 880 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 321	4 205
Övriga fordringar	16	931 591	1 131 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	51 216	0
Summa kortfristiga fordringar		1 001 128	1 135 464
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 001 128	1 135 464
SUMMA TILLGÅNGAR		17 197 743	4 015 960

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll		3 392 490	3 404 316
Summa bundet eget kapital		3 542 490	3 554 316
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 727 412	-2 518 069
Årets resultat		-198 029	-221 168
Summa fritt eget kapital		-2 925 441	-2 739 238
SUMMA EGET KAPITAL		617 049	815 078
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	15 391 194	2 891 194
Leverantörsskulder		838 423	135 301
Skatteskulder		3 739	5 190
Övriga kortfristiga skulder		8 229	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	339 109	169 198
Summa kortfristiga skulder		16 580 694	3 200 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 197 743	4 015 960

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	152 007	-143 886
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	116 400	116 400
	268 407	-27 486
Erhållen ränta	14 049	16 878
Erlagd ränta	-301 006	-95 274
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 550	-105 882
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 267	21 461
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	816 733	67 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	728 916	-16 797
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 432 519	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 432 519	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-203 603	-16 797
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 125 365	1 142 161
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	921 762	1 125 365

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 610 415	1 509 797
Dröjsmålsränta	87	0
Pantsättningsavgift	1 671	4 946
Överlåtelseavgift	0	6 565
Andrahandsuthyrning	9 438	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 621 611	1 521 308

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	9 788
Övriga intäkter	0	549
Summa	0	10 337

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	149 959	79 080
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 058	8 727
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 933
Städning enligt avtal	0	76 020
Sotning	8 720	0
Hissbesiktning	0	2 450
Gårdkostnader	4 785	870
Snöröjning/sandning	14 230	10 357
Serviceavtal	0	3 750
Förbrukningsmaterial	2 456	24 815
Summa	183 208	213 001

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	26 559
Tvättstuga	1 488	563
Dörrar och lås/porttele	0	7 554
Värmeanläggning/undercentral	0	78 125
Elinstallationer	0	49 912
Hissar	32 316	2 500
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 325
Summa	33 804	167 538

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	145 625
Summa	0	145 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	63 989	51 508
Uppvärmning	500 883	389 579
Vatten	30 325	28 129
Sophämtning/renhållning	203 428	200 266
Grovsopor	0	6 538
Summa	798 625	676 020

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 350	35 720
Självrisk	10 500	0
Bredband	68 985	77 352
Fastighetsskatt	61 940	60 382
Summa	161 775	173 454

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 106	2 631
Juridiska åtgärder	0	7 500
Inkassokostnader	513	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 313	12 375
Fritids och trivselkostnader	3 286	1 648
Föreningskostnader	1 688	1 973
Förvaltningsarvode enl avtal	56 372	54 106
Överlåtelsekostnad	2 006	9 190
Pantsättningskostnad	1 720	4 728
Administration	8 080	22 985
Konsultkostnader	6 875	24 538
Bostadsrätterna Sverige	0	5 560
Summa	111 959	147 234

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	49 760	29 194
Arbetsgivaravgifter	14 074	7 066
Summa	63 834	36 260

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	363 785	94 160
Dröjsmålsränta	300	0
Summa	364 085	94 160

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 470 246	6 470 246
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 470 246	6 470 246
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 592 550	-3 476 150
Årets avskrivning	-116 400	-116 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 708 950	-3 592 550
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 761 296	2 877 696
<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, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	13 432 519	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	13 432 519	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 321	83 321
Utgående anskaffningsvärde	83 321	83 321
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-83 321	-83 321
Utgående avskrivning	-83 321	-83 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 829	5 894
Transaktionskonto	907 877	219 588
Borgo räntekonto	13 884	905 777
Summa	931 591	1 131 259

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 009	0
Förutbet fast skötsel	13 324	0
Förutbet försäkr premier	20 351	0
Förutbet kabel-TV	4 238	0
Förutbet bredband	5 294	0
Summa	51 216	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-02-04	3,84 %	1 355 696	1 355 696
Stadshypotek AB	2025-02-04	3,84 %	575 514	575 514
Stadshypotek AB	2025-02-04	3,84 %	959 984	959 984
Stadshypotek AB	2025-02-04	3,84 %	1 900 000	
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,39 %	2 000 000	
Stadshypotek AB	2025-04-01	3,19 %	1 700 000	
Stadshypotek AB	2025-02-03	3,84 %	1 600 000	
Stadshypotek AB	2025-03-06	3,19 %	2 625 000	
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,64 %	2 675 000	
Summa			15 391 194	2 891 194
Varav kortfristig del			15 391 194	2 891 194

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 391 194 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	5 020	0
Uppl kostnad Värme	57 409	0
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	0
Uppl kostn räntor	65 772	2 693
Uppl kostnad arvoden	22 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 913	0
Förutbet hyror/avgifter	166 995	166 505
Summa	339 109	169 198

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 442 900	4 805 900

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En avgiftshöjning med 10% planeras under första halvåret 2025. Styrelsen ser inte något behov av större renoveringsarbeten under de närmaste åren. En ny underhållsplan ska upprättas efter det att det som var prioriterat i tidigare plan nu är utfört.

Underskrifter

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

Uppsala

Bengt Sandén
Ordförande

Carl Johan Erik Frängsmyr
Styrelseledamot

David Nyvall
Styrelseledamot

Jan Lundberg
Styrelseledamot

Katrin Friestedt Lönngren
Styrelseledamot

Leo Essemyr De Los Reyes
Styrelseledamot

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

K. Jansson Revision AB
Kirsi Marjut Kinanen Jansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 07:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 07:40

DOCUMENT ID:

ByZcUsLgZel

ENVELOPE ID:

rk58s8lWlg-ByZcUsLgZel

DOCUMENT NAME:

Brf Manhem, 717600-1530 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Johan Erik Frängsmyr cfrangsmyr@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 07:44 13.05.2025 07:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.1
2. BENGT SANDÉN bengt.sanden@uu.se	Signed Authenticated	13.05.2025 11:20 13.05.2025 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.34.248
3. KATRIN FRIESTEDT LÖNNGREN katrin.friestedt@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 13:16 13.05.2025 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.237.41
4. LEO ESSEMYR DE LOS REYES leo@advokatdebasso.se	Signed Authenticated	13.05.2025 15:02 13.05.2025 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.249.225
5. JAN LUNDBERG jan.lundberg@officin.se	Signed Authenticated	13.05.2025 17:37 13.05.2025 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.249.196
6. DAVID KARL FREDRIK NYVALL david@redonion.se	Signed Authenticated	13.05.2025 22:11 13.05.2025 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.249.213
7. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	Signed Authenticated	14.05.2025 07:42 14.05.2025 07:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.105.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Manhem för räkenskapsåret 2024 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.

Uppsala 2025

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 09:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 07:40

DOCUMENT ID:

By7cLoLI-gg

ENVELOPE ID:

BJeqUoLxbgl-By7cLoLI-gg

DOCUMENT NAME:

A332 Brf Manhem 240101-241231 Revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kirsi Marjut Kinanen Jansson	 Signed	14.05.2025 09:22	eID	Swedish BankID
kirsi@kjev.se	Authenticated	14.05.2025 09:22	Low	IP: 83.172.105.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed