



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Manhem

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Manhem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2006-07-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Malin Erika Daniela Bengtsson	Ordförande
Victor Emil Dunca	Kassör
Björn Älve Grundström	Ledamot
Jens Anders Larsson	Ledamot
Kari Jens Andreas Siilakka	Ledamot

Hanna Elin Marie Grundström Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malin Erika Daniela Bengtsson, Jens Anders Larsson, Kari Jens Andreas Siilakka och Hanna Elin Marie Grundström.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anette Lindström	Ordinarie Extern	AVL Revision AB
Marie Lindell	Suppleant Intern	

Valberedning

Nicholas Baltzer
Siddharta Sharma

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LUTHAGEN 64:4	1938	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

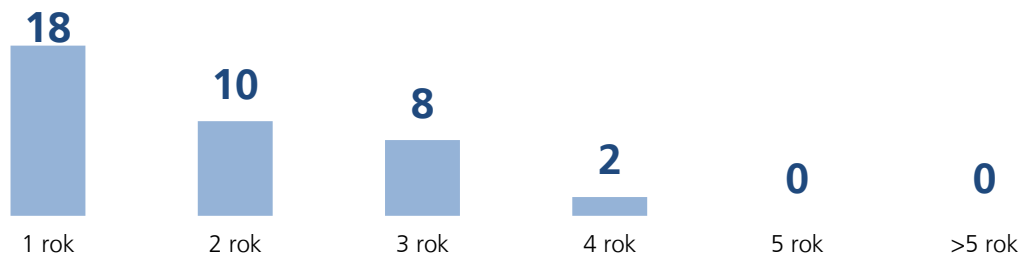
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 989 m², varav 1 989 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädgård	2017	
Takomläggning	2010 - 2011	
Tätning rökkanaler	2010	
Målning av fönster	2008 - 2009	
Målning av trapphus	2008	
Rörstambyte	2005	VA, även rör i källare och samtliga våtrum (spärrskikt, armaturer och rör i kök m.m.)
Renovering av balkonger	1996	
Fönsterrenovering	1996	
Nyinstallation hiss	1993	
Elstambyte	1993	

Planerat underhåll	År
Renovering piskbalkong	2018
Fasadunderhåll	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Alltele
Teknisk förvaltning	Upplands Fastighetsförvaltning AB
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
Städning	QTeam

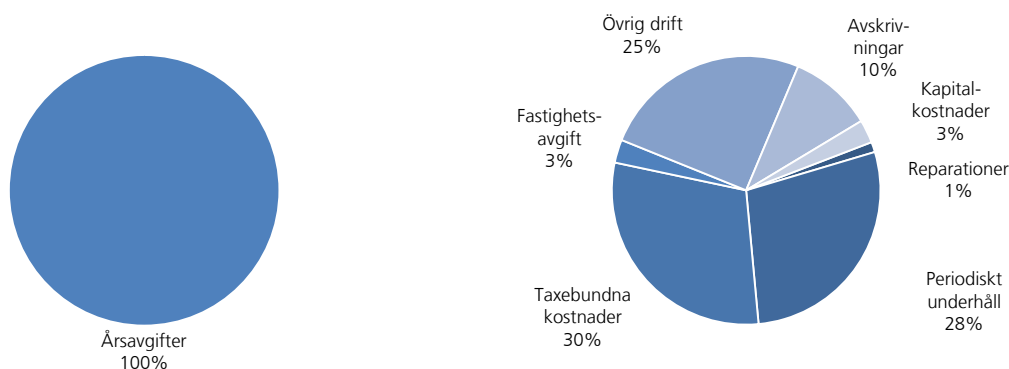
Föreningens ekonomi

Stabil ekonomi. Medel finns för planerade upprustningar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 065 657	711 485
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 339 108	1 411 385
Finansiella intäkter	67	216
Minskning kortfristiga fordringar	1 731	885
Ökning av kortfristiga skulder	73 360	8 100
	1 414 266	1 420 585
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 552 239	963 496
Finansiella kostnader	49 269	50 105
Ökning av materiella anläggningstillgångar	30 282	0
Minskning av långfristiga skulder	52 812	52 812
	1 684 602	1 066 413
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	795 320	1 065 657
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-270 337	354 172

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyanläggning av föreningens trädgård.

Sedvanligt underhållsarbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	673	673	673	654
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 487	1 513	1 540	1 667
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	169	173	161	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	28	22	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	25	27	51
Soliditet (%)	26	33	29	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-441	224	165	311
Nettoomsättning (tkr)	1 339	1 339	1 339	1 300

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 989 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	150 000	0	0	150 000
Fond för yttre underhåll	1 641 478	419 994	0	1 221 484
S:a bundet eget kapital	1 791 478	419 994	0	1 371 484
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-198 799	-419 994	223 587	-2 392
Årets resultat	-441 288	-441 288	-223 587	223 587
S:a ansamlad förlust	-640 088	-861 282	0	221 195
S:a eget kapital	1 151 390	-441 288	0	1 592 678

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-441 288
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	221 195
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-419 994</u>
summa balanserat resultat	-640 087

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>500 809</u>
att i ny räkning överförs	-139 278

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 339 108	1 339 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	72 274
Summa rörelseintäkter		1 339 108	1 411 385
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 453 848	-803 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 478	-142 557
Personalkostnader	Not 6	-28 913	-17 928
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 955	-174 413
Summa rörelsekostnader		-1 731 194	-1 137 909
RÖRELSERESULTAT		-392 086	273 475
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 269	-50 105
Summa finansiella poster		-49 202	-49 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-441 288	223 587
ÅRETS RESULTAT		-441 288	223 587

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	3 595 581
Maskiner och inventarier	Not 9	36 656
Summa materiella anläggningstillgångar	3 632 237	3 780 910
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 635 037	3 783 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	800 099
Summa kortfristiga fordringar	800 099	1 072 167
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	800 099	1 072 167
SUMMA TILLGÅNGAR	4 435 136	4 855 877

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 641 478	1 221 484
Summa bundet eget kapital		1 791 478	1 371 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-198 799	-2 392
Årets resultat		-441 288	223 587
Summa fritt eget kapital		-640 088	221 195
SUMMA EGET KAPITAL		1 151 390	1 592 678
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 904 397	2 957 209
Summa långfristiga skulder		2 904 397	2 957 209
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	52 812	52 812
Leverantörsskulder		135 762	97 816
Skatteskulder		52	0
Övriga skulder		0	1 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	190 723	153 826
Summa kortfristiga skulder		379 349	305 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 435 136	4 855 877

Noter

Beloppen anges i kronor om inget annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	40 år	40 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 339 041	1 339 041
Öresutjämning	67	70
	1 339 108	1 339 111

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	0	21 825
Försäkringsersättning	0	50 449
	0	72 274

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 102	58 082
	Fastighetsskötsel beställning	3 277	9 180
	Snöröjning/sandning	2 752	2 360
	Städning entreprenad	65 872	55 109
	Städning enligt beställning	1 269	5 540
	Hissbesiktning	1 925	1 825
	Gård	56 767	5 331
	Serviceavtal	14 573	13 915
	Förbrukningsmateriel	346	0
	Teleport/hissanläggning	0	1 571
		204 883	152 913
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	5 013
	Lås	2 485	1 186
	VVS	5 247	0
	Elinstallationer	9 018	2 707
	Hiss	0	1 525
	Mark/gård/utemiljö	0	5 738
	Skador/klotter/skadegörelse	4 291	1 813
		21 041	17 982
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	49 654	0
	Mark/gård/utemiljö	451 155	0
		500 809	0
	Taxebundna kostnader		
	El	35 510	34 820
	Värme	336 250	343 990
	Vatten	53 645	54 923
	Sophämtning/renhållning	106 200	50 109
		531 604	483 843
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 185	24 674
	Självrisk	44 300	0
	Kabel-TV	11 984	12 344
	Bredband	63 072	63 072
		145 541	100 090
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 970	48 184
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 453 848	803 012

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 756	613
	Tele- och datakommunikation	4 558	3 086
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	11 875
	Föreningskostnader	2 058	2 075
	Fritids- och trivselkostnader	0	235
	Förvaltningsarvode	46 336	45 462
	Administration	3 150	3 398
	Korttidsinventarier	3 714	0
	Konsultarvode	-10 704	70 704
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	5 110
		69 478	142 557
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 000	14 000
	Sociala kostnader	6 913	3 928
		28 913	17 928
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	21 332	21 332
	Förbättringar	147 622	147 622
	Inventarier	10 001	5 458
		178 955	174 413
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 323 510	7 323 510
	Utgående anskaffningsvärde	7 323 510	7 323 510
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 558 975	-3 390 020
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 954	-168 954
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 727 929	-3 558 975
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 595 581	3 764 535
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	433 000	433 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
		26 000 000	26 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 000 000	26 000 000
		26 000 000	26 000 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 539	62 539
	Nyanskaffningar	30 282	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	92 821	62 539
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 164	-40 705
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 000	-5 458
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-56 164	-46 163
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 657	16 376
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	4 779	4 776
	Skattefordran	0	1 734
	Klientmedel hos SBC	795 320	1 065 657
		800 099	1 072 167
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 221 484	801 490
	Reservering enligt stadgar	419 994	419 994
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 641 478	1 221 484

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,650 %	1 005 299	1 041 551	Rörligt
Handelsbanken	1,650 %	596 214	612 774	Rörligt
Handelsbanken	1,650 %	1 355 696	1 355 696	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		2 957 209	3 010 021	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 812	-52 812	
		2 904 397	2 957 209	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 693 149 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	4 805 900	4 805 900


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	22 000	0
Sociala avgifter	6 912	0
Ränta	7 861	8 002
Avgifter och hyror	153 950	145 824
	190 723	153 826

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av föreningens piskbalkong är nödvändig och kommer att genomföras under 2018. Nytt tätskickt kommer att läggas och brunnen kommer att bytas ut.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 14 / 3 2018



Malin Erika Daniela Bengtsson
Ordförande



Victor Emil Dunca
Kassör



Björn Älve Grundström
Ledamot

Jens Anders Larsson
Ledamot



Kari Jens Andreas Siilakka
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4- 2018



Anette Lindström
Extern revisor

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 år 2017.

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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 "Revisorers 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisorers 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 på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 år 2017 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 24 april 2018



Anette Lindström

Godkänd revisor / Medlem i Far

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 339 100	1 339 041	1 339 041
Öresutjämning	0	67	0
	1 339 100	1 339 108	1 339 041
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-61 600	-58 102	-60 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-3 277	-6 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-2 752	-6 000
Städning entreprenad	-67 600	-65 872	-53 000
Städning enligt beställning	0	-1 269	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 925	-2 000
Gård	-10 000	-56 767	-6 000
Serviceavtal	-14 200	-14 573	-14 500
Förbrukningsmateriel	-1 000	-346	-1 000
	-191 400	-204 883	-150 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-50 000
Lås	0	-2 485	0
VVS	0	-5 247	0
Elinstallationer	0	-9 018	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 291	0
	-70 000	-21 041	-50 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-85 000	0	0
Elinstallationer	0	-49 654	0
Fasad	-16 400	0	-500 000
Mark/gård/utemiljö	0	-451 155	0
	-101 400	-500 809	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-36 500	-35 510	-35 000
Värme	-345 000	-336 250	-355 000
Vatten	-55 100	-53 645	-49 000
Sophämtning/renhållning	-95 700	-106 200	-49 000
	-532 300	-531 604	-488 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 700	-26 185	-25 500
Självrisk	0	-44 300	0
Kabel-TV	-12 300	-11 984	-13 000
Bredband	-64 400	-63 072	-65 000
	-103 400	-145 541	-103 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 500	-49 970	-50 002
	-51 500	-49 970	-50 002

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 500	-2 756	-1 000
Tele- och datakommunikation	-4 700	-4 558	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 800	-12 500	-13 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 058	-2 000
Förvaltningsarvode	-47 900	-46 336	-47 000
Administration	-3 500	-3 150	-2 000
Korttidsinventarier	0	-3 714	0
Konsultarvode	0	10 704	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 200	-5 110	-5 200
	-78 600	-69 478	-73 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-22 000	-22 000	-16 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-6 913	-5 000
	-29 000	-28 913	-21 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	-21 332	-21 332
Förbättringar	-127 600	-147 622	-147 622
Inventarier	-5 500	-10 001	-5 458
	-133 100	-178 955	-174 413
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 290 700	-1 731 194	-1 610 615
RÖRELSERESULTAT	48 400	-392 086	-271 574
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-48 400	-49 197	-50 000
Övriga räntekostnader	0	-72	0
	-48 400	-49 202	-50 000
RESULTAT	0	-441 288	-321 574