

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Manhem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2018-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Bengt Sandén	Ordförande
Leo Essemyr	Ledamot
Carl Johan Erik Frängsmyr	Ledamot
Jan Olof Lundberg	Ledamot
Eva Regné	Ledamot
David Söderström	Ledamot

Tove Hellkvist	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kirsi Jansson	Ordinarie Extern
Marie Lindell	Suppleant Intern

K Jansson Revision AB

CF LE
FRAN DS ER.

Valberedning

Jens Larsson
Gustav Stark

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-21. Extra stämma för godkännande av revisionsberättelse då denna inte var klar till ordinarie stämma pga problem med digital signatur.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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 boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Mangelrum
Takterrass
Cykelförråd
Trädgård

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

3

CF
BSN DS ER.
LG

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning och inredning av mangelrummet	2020	
Renovering och förbättring av takterass	2020	
Ventilationsrengöring i samtliga lägenheter	2020	
Installation av postboxar	2020	
Stamspolning	2019	
Renovering tätskikt takterass	2018	
Nyanläggning trädgård	2017	
Tätning röckanaler	2010	
Takomläggning	2010 - 2011	
Målning av trapphus	2008	
Målning av fönster	2008 - 2009	
Rörstambyte	2005	VA, även rör i källare och samtliga våtrum (spärrskikt, armaturer och rör i kök m.m.)
Fönsterrenovering	1996	
Renovering av balkonger	1996	
Nyinstallation hiss	1993	
Elstambyte	1993	
Planerat underhåll	År	
Omkoppling avlopp källartrappa	2023	
Renovering fasad och balkonger	2023-2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredband 2 (tidigare Alltele/A3)
Teknisk förvaltning	Sommarro Fastighetstjänst
Kabel-TV	Telenor (tidigare Bredbandsbolaget)
Städning	Sommarro Fastighetstjänst
Ekonomisk förvaltning	SBC
Tömning av återvinningskärl	Ragn-Sells
Tömning av återvinningskärl	Uppsala vatten och avfall
Tömning av återvinningskärl	Returpappercentralen
Fjärrvärme	Vattenfall
El	Skellefteåkraft
Vatten och avlopp	Uppsala vatten och avfall
Hissunderhåll	Uppsala Lyftservice

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 051 934	880 106
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 463 726	1 356 363
Finansiella intäkter	4 022	246
Ökning av kortfristiga skulder	0	42 961
	1 467 748	1 399 570

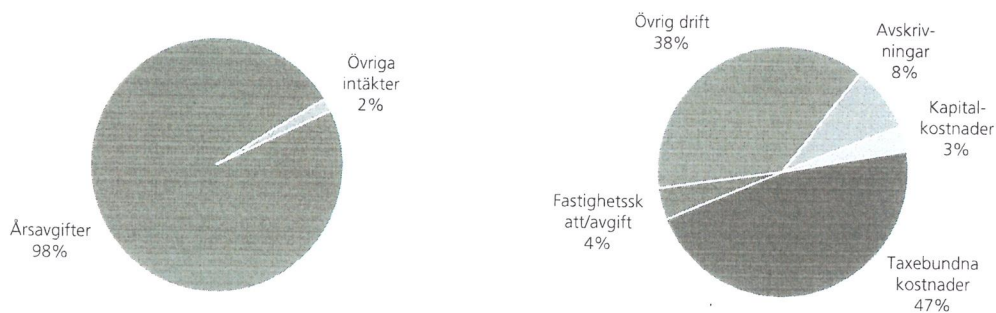
CF LE
BN DB ER

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 252 437	1 181 713
Finansiella kostnader	45 837	45 727
Ökning av kortfristiga fordringar	26 483	302
Minskning av kortfristiga skulder	52 763	0
	1 377 520	1 227 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 142 161	1 051 934
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	90 228	171 828

*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 1 519 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

Den planerade renoveringen av fasad och balkonger har varit den fråga som styrelsen ägnat mest tid åt under året. Föreningen har haft hjälp av en projektledare från SBC, bygglov har sökts och beviljats och anbud har efterfrågats. Endast två leverantörer lämnade anbud, och nivån på dessa anbud var sådan att styrelsen beslutat att avvakta med att teckna kontrakt för renoveringen. Styrelsen avser att relativt snart gå ut med en ny anbudsfrågan när man med stöd av projektledare och andra rådgivare bedömer att det är sannolikt att man kan få mer gynnsamma anbud.

3

CF
BR
DS
LE
ER

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	724	673	673	673
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 454	1 454	1 454	1 454
Elkostnad/m ² totalyta	68	23	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	150	178	166	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	47	43	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	23	23	23
Soliditet (%)	25	24	24	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	52	7	-166	65
Nettoomsättning (tkr)	1 455	1 347	1 355	1 341

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	2 984 322	419 994	0	2 564 328
S:a bundet eget kapital	3 134 322	419 994	0	2 714 328
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 149 641	-419 994	6 718	-1 736 366
Årets resultat	51 566	51 565	-6 718	6 718
S:a fritt eget kapital	-2 098 075	-368 429	0	-1 729 647
S:a eget kapital	1 036 246	51 565	0	984 680

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	51 566
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 729 648
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 994
summa balanserat resultat	-2 098 076

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-2 098 076

CF DS LE
BR ER.

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

4

CF DS LG
BR ER.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 455 451	1 346 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 275	9 462
Summa rörelseintäkter		1 463 726	1 356 363
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 025 092	-1 015 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 328	-139 349
Personalkostnader	Not 6	-41 017	-27 246
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-117 908	-122 451
Summa rörelsekostnader		-1 370 345	-1 304 163
RÖRELSERESULTAT		93 380	52 200
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 022	246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 837	-45 727
Summa finansiella poster		-41 815	-45 481
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		51 566	6 718
ÅRETS RESULTAT		51 566	6 718

CF
BSN

DS

CF
ER.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	2 994 096	3 110 490
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	1 514
Summa materiella anläggningstillgångar		2 994 096	3 112 005
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 996 896	3 114 805
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 971	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 147 750	1 057 011
Summa kortfristiga fordringar		1 173 721	1 057 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 173 721	1 057 011
SUMMA TILLGÅNGAR		4 170 618	4 171 815

⚡

CF DS ←
BR ER.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 984 322	2 564 328
Summa bundet eget kapital		3 134 322	2 714 328
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 149 641	-1 736 366
Årets resultat		51 566	6 718
Summa fritt eget kapital		-2 098 075	-1 729 647
SUMMA EGET KAPITAL		1 036 246	984 680
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	2 891 194
Summa långfristiga skulder		0	2 891 194
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 891 194	0
Leverantörsskulder		81 741	166 127
Skatteskulder		5 967	5 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	155 469	124 730
Summa kortfristiga skulder		3 134 371	295 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 170 618	4 171 815

9

CF DS LE
BR ER

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
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	2022	2021
Årsavgifter	1 439 469	1 339 041
Överlåtelse/pantsättning	15 939	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 788
Öresutjämning	43	73
	1 455 451	1 346 901

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Fakturerade kostnader	3 295	0
Återbäring försäkringsbolag	4 980	0
Övriga intäkter	0	9 462
	8 275	9 462

CF
DS
LE
ER.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 417	54 712
	Fastighetsskötsel beställning	16 955	5 343
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 675	6 343
	Snöröjning/sandning	6 977	6 454
	Städning entreprenad	67 014	67 788
	Städning enligt beställning	3 911	6 255
	Hissbesiktning	2 225	2 225
	Gemensamma utrymmen	0	690
	Gård	8 218	5 451
	Serviceavtal	12 399	16 531
	Förbrukningsmateriel	1 452	0
	Brandskydd	0	7 541
		194 242	179 333
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 592
	Tvättstuga	0	11 754
	VVS	0	988
	Elinstallationer	2 323	11 440
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 936	0
	Hiss	4 059	2 191
	Tak	3 500	0
	Vattenskada	0	14 576
		12 818	43 541
	Taxebundna kostnader		
	El	136 206	46 213
	Värme	299 191	354 808
	Vatten	84 933	93 115
	Sophämtning/renhållning	130 938	86 040
		651 268	580 176
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 993	31 410
	Självrisk	0	49 785
	Bredband	76 048	75 431
		109 041	156 626
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 722	55 442
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 025 092	1 015 117

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	6 380	313
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	12 000	11 625
	Föreningskostnader	1 644	450
	Fritids- och trivselkostnader	0	730
	Förvaltningsarvode	57 448	51 456
	Administration	62 170	3 419
	Konsultarvode	39 625	65 875
	Föreningsavgifter	1 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	5 480
		186 328	139 349

CF B LE
Bm ER

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 001	22 000
	Sociala kostnader	8 016	5 246
		41 017	27 246

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Förbättringar	116 394	116 394
	Inventarier	1 514	6 056
		117 908	122 451

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-4 213 020	-4 096 625
	Årets avskrivningar enligt plan	-116 394	-116 394
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 329 414	-4 213 020
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 994 096	3 110 490
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	433 000	433 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	23 800 000	17 400 000
		44 600 000	34 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 600 000	34 000 000
		44 600 000	34 000 000

CF DS LE
BSN ER

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 500	9 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 500	9 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 500	-9 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 500	-9 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 321	83 321
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 321	83 321
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-81 807	-75 751
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 514	-6 056
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-83 321	-81 807
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1 515
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	5 589	5 077
	Klientmedel hos SBC	246 139	426 751
	Räntekonto hos SBC	896 022	625 183
		1 147 750	1 057 011

CF DS LE
RSN ER

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 564 328	2 144 334
	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	2 984 322	2 564 328

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,580 %	1 355 696	1 355 696	2023-01-30
	Handelsbanken	1,580 %	575 514	575 514	2023-01-30
	Handelsbanken	1,580 %	959 984	959 984	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 891 194	2 891 194	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 891 194	0	
			0	2 891 194	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

CF
TSN
BS
ER
↙

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 805 900	4 805 900

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	3 807	3 807
	Avgifter och hyror	151 661	120 923
		155 469	124 730

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Planerad renovering av fasad och balkonger samt omdragning av avlopp utvändigt källartrappa.



CF
B
L
ER

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023




Handwritten signature of Bengt Sandén with the number 230417 written below it.

Bengt Sandén
Ordförande



Handwritten signature of Leo Essemyr.

Leo Essemyr
Ledamot



Handwritten signature of Carl Johan Erik Frångsmyr.

Carl Johan Erik Frångsmyr
Ledamot



Handwritten signature of Jan Olof Lundberg.

Jan Olof Lundberg
Ledamot



Handwritten signature of Eva Regnér.

Eva Regnér
Ledamot



Handwritten signature of David Söderström.

David Söderström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2023



Handwritten signature of Kirsi Jansson.

Kirsi Jansson
Extern revisor

K. Jansson Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Manhem

Org.nr 717600-1530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Manhem för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 Bostadsrättsföreningen Manhem för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 den 8 maj 2023



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor