



Årsredovisning 2023



Brf Manegen i Värmdö

Org nr 769608-5500

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Manegen i Värmdö, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en seniorförening varför föreningen antar som medlem en fysisk person som fyllt 50 år vid ansökan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ösby 1:316 i Värmdö kommun den 8 maj 2003. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 572 kvm. Föreningen disponerar 44 parkeringsplatser, tolv carportar, 28 öppna p-platser samt fyra p-platser för rörelsehindrade. I föreningen finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Gustavsberg GA:2, i Värmdö kommun. Ändamålet med gemensamhetsanläggningen är vägar och trottoarer med tillhörande diken, slänter och vändplaner samt vägbelysning med stolpar och ledningar. En tillfartsväg till Hästskovägen 14-16 ligger på fastigheten och utnyttjas av fastigheten samt intilliggande fastighet Gustavsberg 1:51, Värmdö kommun.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 1 589 kr per lägenhet år 2023.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 73 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 55 000 000 kr och markvärdet 18 600 000 kr. Värdeår är 2003.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat följande avtal:

Fastum AB	Ekonomisk förvaltning	2023-01-01 - 2023-12-31, med förlängning
-----------	-----------------------	--

Teknisk förvaltning

Nacka Drift & Skötsel AB	Teknisk förvaltning	2023-01-01 - 2023-12-31, med förlängning
--------------------------	---------------------	--

Jövans Mark & Trädgård	Vinterunderhåll	2023-01-01 - 2023-12-31, med förlängning
------------------------	-----------------	--

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 mars 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Avgiften uppgår till 852 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll ska göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta i enlighet med föreningens stadgar. Det minsta belopp som ska avsättas till denna fond blir då 89 300 kr. Detta har gjorts fr.o.m. den månad som inföll närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet skett.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. För åren 2011 - 2021 avsattes årligen 89 300 kr till föreningens fond för yttre underhåll. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2023 haft följande sammansättning:

Staffan Tano	Ledamot/Ordförande
Kristina Holmblad	Ledamot
Tomas Eisner	Ledamot/Vice ordförande
Gerthy Nordlund	Ledamot/Kassör
Margot Garmelius	Suppleant
Ingvar Sandberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Ericson	Borev Revision AB	revisor
Sanna Lindqvist	Borev Revision AB	revisorssuppleant

Valberedning

Per Lindevall
Eva Siösteen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens medlemmar har fortlöpande informerats om verksamheten genom Informationsblad som utdelats i brevlådorna. Under året har tre stycken Informationsblad distribuerats.

Föreningen har höjt årsavgiften med 15% från 1 juli 2023.

Tre lägenheter har under året sålts i föreningen.

Ny eldistribution en så kallad IMD anläggning, står för "Individuell Mätning och Debitering" har installerats.

Brytförstärkning av dörrar för att minimera risken vid inbrottsförsök som vi har varit utsatta för.

Filterbyten och rengöring av ventilationskanaler har genomförts i samtliga lägenheter.

Vår- och höststädning har genomförts där många av medlemmarna deltog.

Inbjudan till gårdsfest anordnades av två familjer. Det bjöds på grillad kalkon mm. Det blev en mycket uppskattad fest och tur med vädret hade vi också.

Vår trädgårdsansvarige gör ett fantastiskt jobb i vår trädgård som vi alla får njuta av.

Vi har även haft två pubkvällar med musikquiz. Måndagsfika i föreningslokalen, alla tar med sig eget fika. Gemensamt midsommarkaffe med bakelse. Avslutning på året blev traditionsenlig adventsfika.

Många småjobb försöker vi i styrelsen fixa själva, som t ex. sätta upp skyltar, måla parkeringslinjer, byta proppar, smörja lås, plocka undan saker i allmänna utrymmen mm. Detta för att spara pengar åt föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (56) medlemmar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 201	2 963	2 727	2 961
Resultat efter fin. poster (tkr)	-496	123	-365	206
Soliditet (%)	61	61	61	61
Årets res. ex. avskrivningar (tkr)	308	918	430	1 001
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	852	793	727	793
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 647	8 682	8 787	8 913
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 647	8 682	8 787	8 913
Sparande per kvm (kr/kvm)	162	283	245	313
Räntekänslighet (%)	10	11	12	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	208	195	174
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	96	94	96

* Föreningen hade en avgiftsfri månad under 2021, vilket påverkar de genomsnittliga årsavgifterna för året.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på tydligt högre räntekostnader och genomfört underhåll till en kostnad av 272 182 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Även föreningens avskrivningar på 803 799 kr bidrar till årets förlust.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån sjunka vilket i begränsad grad kommer påverka föreningens likviditet positivt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen har beslutat att att höja årsavgifterna 10% från 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 295 000	643 319	1 027 120	122 568	50 088 007
Disposition av föregående års resultat:		-1 923	124 491	-122 568	0
Årets resultat				-496 058	-496 058
Belopp vid årets utgång	48 295 000	641 396	1 151 611	-496 058	49 591 949

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 151 611
årets förlust	-496 058
	655 553

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	89 300
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-272 182
i ny räkning överföres	838 435
	655 553

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 201 227	2 962 676
Övriga rörelseintäkter	3	20 517	241
Summa rörelseintäkter		3 221 744	2 962 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 775 880	-1 444 067
Övriga externa kostnader	5	-216 181	-234 767
Personalkostnader	6	-171 951	-187 227
Avskrivningar	7, 8	-803 799	-795 549
Summa rörelsekostnader		-2 967 811	-2 661 610
Rörelseresultat		253 933	301 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138 540	37 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-888 531	-216 722
Summa finansiella poster		-749 991	-178 739
Resultat efter finansiella poster		-496 058	122 568
Årets resultat		-496 058	122 568

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	75 391 795	76 030 594
Pågående nyanläggningar	9	0	33 000
Summa materiella anläggningstillgångar		75 391 795	76 063 594
Summa anläggningstillgångar		75 391 795	76 063 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 122 573	974 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	165 793	129 601
Summa kortfristiga fordringar		1 288 366	1 104 145
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	3 092 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 092 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 521 744	2 102 699
Summa kassa och bank		1 521 744	2 102 699
Summa omsättningstillgångar		5 902 110	5 706 844
SUMMA TILLGÅNGAR		81 293 905	81 770 438

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 295 000	48 295 000
Fond för yttre underhåll		641 396	643 319
Summa bundet eget kapital		48 936 396	48 938 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 151 611	1 027 120
Årets resultat		-496 058	122 568
Summa fritt eget kapital		655 553	1 149 688
Summa eget kapital		49 591 949	50 088 007
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	30 887 335	31 012 335
Leverantörsskulder		183 530	109 239
Skatteskulder		136 752	131 032
Övriga skulder		62 887	69 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	431 451	360 388
Summa kortfristiga skulder		31 701 956	31 682 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 293 905	81 770 438

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-496 057	122 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		803 799	795 549
Förändring skatteskuld/fordran		5 720	3 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		313 462	922 077
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-588 023	-2 527 012
Förändring av kortfristiga skulder		138 805	110 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-135 756	-1 494 317
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-132 000	-33 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-132 000	-33 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-125 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-125 000	-375 000
Årets kassaflöde		-392 756	-1 902 317
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 007 649	4 909 966
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 614 893	3 007 649

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen är uppdaterad enligt BFN:s senaste riktlinjer, vilket medför att även jämförande kassaflöde för 2022 är uppdaterat enligt samma uppställning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
IMD-el	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 043 779	2 831 376
Hyror p-plats	126 200	139 200
Hysesbortfall p-plats	0	-18 000
Gemensamhetslokal	15 040	7 900
Intäkter trivselkvällar	14 000	2 200
El	2 208	0
	3 201 227	2 962 676

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	0	240
Elprisstöd	20 506	0
Öres- och kronutjämning	11	1
	20 517	241

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	70 539	67 194
Trädgårdsskötsel	10 192	8 889
Städkostnader	61 180	58 732
Hyra av entrémattor	19 351	18 283
Snöröjning/sandning	19 844	13 250
Myndighetskrav	0	6 000
Serviceavtal	10 626	10 433
Hisskostnader	22 981	23 446
Gemensamhetsanläggning	55 440	37 620
Reparationer	55 627	22 689

Hissreparationer	9 927	9 764
Planerat underhåll	272 182	91 223
Fastighetsel	169 029	137 725
Uppvärmning	444 884	412 292
Vatten och avlopp	190 385	193 030
Avfallshantering	124 766	110 167
Försäkringskostnader	44 360	42 015
Kabel-TV	85 239	78 560
Bredband	72 477	65 973
Förbrukningsinventarier	8 398	27 308
Förbrukningsmaterial	28 453	9 474
	1 775 880	1 444 067

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	69 916	66 836
Telefoni	4 801	4 624
Datorkommunikation	3 187	4 062
Föreningsgemensamma kostnader	6 572	13 684
Revisionsarvode	14 838	14 938
Ekonomisk förvaltning	96 567	91 154
Bankkostnader	3 622	5 448
Projektledning	0	14 569
Uppdatering av underhållsplan	8 925	8 925
Gåvor	724	116
Övriga poster	7 029	10 411
	216 181	234 767

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	103 000	119 500
Övriga arvoden	40 000	0
Arvode valberedning	0	3 000
Övriga löner	0	40 000
Lön lokalvårdare	1 500	1 430
Lön fastighetsskötare	7 000	0
Bilersättningar	0	318
Sociala avgifter	20 451	22 979
	171 951	187 227

Not 7 Energibesparande åtgärder - IMD-el

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	132 000	0
Omklassificeringar	33 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-8 250	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 250	0
Utgående redovisat värde	156 750	0

Not 8 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	75 160 000	75 160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 160 000	75 160 000
Ingående avskrivningar	-9 129 406	-8 333 857
Årets avskrivningar	-795 549	-795 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 924 955	-9 129 406
Redovisat värde mark	10 000 000	10 000 000
Utgående redovisat värde mark	10 000 000	10 000 000
Utgående redovisat värde	75 235 045	76 030 594
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	18 600 000	18 600 000
	73 600 000	73 600 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbeten IMD-el	0	33 000
	0	33 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	185	64 255
Momsfordran	29 239	5 325
Andra kortfristiga fordringar	0	13
Avräkningskonto Fastum	393 149	904 951
Fastum Fasträntekonto	700 000	0
	1 122 573	974 544

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	39 515	36 457
Förutbetald Kabel-TV	22 125	21 299
Förutbetald ekonomisk förvaltning	26 666	25 891
Förutbetald fastighetskötsel	13 125	13 125
Förutbetalt bredband	18 424	17 850
Upplupna ränteintäkter	45 938	14 979
	165 793	129 601

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB Placeringskonto	1 000 000	1 000 000
SBAB Placeringskonto	2 092 000	1 500 000
	3 092 000	2 500 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,58	2024-09-25	5 007 685	5 007 685
SBAB	4,66	2024-10-11	11 064 475	11 089 475
SBAB	4,58	2024-09-25	9 545 175	9 620 175
SBAB	4,72	2024-02-14	5 270 000	5 295 000
			30 887 335	31 012 335
Kortfr. del av långfristig skuld			30 887 335	31 012 335

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 30 887 335 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	130	0
Sociala avgifter	0	943
Revision	14 000	13 000
Elkostnader	28 483	18 847
Fjärrvärme	67 672	63 077
Avfallskostnader	1 958	1 827
Planerat underhåll	0	19 929
Upplupna arvoden valberedning	0	3 000
Förutbetalda hyror och avgifter	319 208	239 765
	431 451	360 388

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 900 000	36 900 000
	36 900 000	36 900 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 10% från 1 januari 2024. Föreningen har vid en extra föreningsstämma den 22 januari 2024 ställt sig positiva till en markförsäljning av en del av föreningens mark. Försäljningen kan innebära ett betydande tillskott av likviditet och möjlighet att investera för att kunna sänka kostnadsmassan.

Värmdö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Staffan Tano
ordförande

Kristina Holmblad
ledamot

Tomas Eisner
ledamot

Gerthy Nordlund
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Borev Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Manegen_i_Värmdö.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-15 12:43:52

Dokumentet är undertecknat av:

 GERTHY NORDLUND (19460508XXXX) Ledamot	2024-03-13 15:33:11
 KRISTINA HOLMBLAD (19530317XXXX) Ledamot	2024-03-13 22:25:51
 Tomas Eisner (19580301XXXX) Ledamot	2024-03-13 16:41:52
 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2024-03-15 12:43:52
 Helge Staffan Tano (19501217XXXX) Ordförande	2024-03-13 15:29:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Manegen_i_Värmdö.pdf (298651 byte)

F4CCD73E290209BFF60101A9E9F9AD95D5A7E5B0CE8D9DC7F55B9A2E97E7DB3AF3F21DC08415E3E50669
82D947B10C3AE8F6E65E0295CC3F69F01C1E0671C786

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Manegen i Värmdö, org.nr 769608-5500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Manegen i Värmdö för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Manegen i Värmdö för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 revisionssed 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 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-15 12:44:57

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor

2024-03-15 12:44:57



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (358329 byte)

2AE33E5E8443BEA4A1E765C638C1D604ADB56626C400563ED345B48684E305D5605FDDAA1EFC8856391
9C4E498CC4B9423AC519C3B6A51A289203F3EBA95BCE

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support