



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Mandelkubben

769634-7728

2022-01-01 - 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mandelkubben, 769634-7728 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Umeå Varghunden 30. På fastigheten har uppförts två hus med adress Domarevägen 13 och innehåller 9 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	7	406
4 rum och kök	2	180
Bostäder	9	586
Lokaler	1	45
Bilplatser	10	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Åtgärdat takluckor på det gula huset

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022-11-03. Då konstaterades att arbetet fortlöper enligt underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta ytterdörrar i det gula huset.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2019 - Byte elcentral och omdragning av el i det äldre huset

2022 - Åtgärdat takluckor på det gula huset

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 766 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt den upprättade budgeten för 2023 och beslutade att höja årsavgifterna med 2% från och med 2023-01-01. Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen i omvärlden för att se om ytterligare en avgiftshöjning behöver ske under året.

Årets avsättning till underhållsfond 71 825 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Emilia Riström	ordförande
Helén Norrman	ledamot
Junas Yilali	ledamot

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Emilia Riström, Helén Norrman och Junas Yilali två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Pia Andersson från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Palmebjörk (sammankallande) och Jonas Vincent.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19. Vid ordinarie föreningsstämma deltog 5 medlemmar.

Inga motioner hade inkommit till stämman.

Väsentliga avtal**Avtalstyp**

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

El

Fjärrvärme

Leverantör

Bredband2/Umeå Energi

Telenor

HSB Norr

Umeå Energi

Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har inga överlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 13 (13) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning i tkr	550	554	481	480
Resultat efter fin.poster i tkr	-138	-93	-170	-219
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	766	766	666	666
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	566	520	518	569
Låneskuld, kr/m2 totalyta	9 460	9 560	9 660	9 760
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,1	1,2	1,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	507	404	326	243
Sparande, kr m2 totalyta	194	255	132	53
Soliditet i %**	72	72	71,9	71,9

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 969 250 kr. Under året har föreningen amorterat 63 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 95 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 136 500	389 250	255 000	-862 555	-92 670
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-19				-92 670	92 670
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-6 959	6 959	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			71 825	-71 825	
Årets resultat					-138 133
Vid årets slut	16 136 500	389 250	319 866	-1 020 091	-138 133

Resultatdisposition*Belopp***Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

-1 020 091

Årets resultat

-138 133

Totalt att disponera**-1 158 224***Styrelsen föreslår följande disposition:***Balanseras i ny räkning****-1 158 224**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	550 215	554 254
Övriga rörelseintäkter	3	2	-
		<u>550 217</u>	<u>554 254</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-356 960	-328 423
Underhåll	5	-6 959	-
Övriga externa kostnader	6	-400	-700
Personalkostnader		-	3 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-253 838	-253 838
		<u>-618 157</u>	<u>-579 018</u>
Rörelseresultat		-67 940	-24 764
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		77	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-70 270	-67 991
		<u>-70 193</u>	<u>-67 906</u>
Resultat efter finansiella poster		-138 133	-92 670
Resultat före skatt		-138 133	-92 670
Årets resultat		-138 133	-92 670

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,16	21 182 354	21 436 192
		21 182 354	21 436 192
Summa anläggningstillgångar		21 182 354	21 436 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 250
Avräkning HSB Norr ek för		600 145	534 156
Övriga fordringar	10	1 001	8 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	12 963	12 262
		614 109	555 805
Summa omsättningstillgångar		614 109	555 805
SUMMA TILLGÅNGAR		21 796 463	21 991 997

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital****Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		16 136 500	16 136 500
Upplåtelseavgift		389 250	389 250
Yttre underhållsfond	12	319 866	255 000
		<u>16 845 616</u>	<u>16 780 750</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 020 091	-862 555
Årets resultat		-138 133	-92 670
		<u>-1 158 224</u>	<u>-955 225</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**15 687 392 15 825 525*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	13,16	1 968 750	3 979 500
		<u>1 968 750</u>	<u>3 979 500</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 000 500	2 052 750
Leverantörsskulder		20 995	16 892
Aktuell skatteskuld		13 924	14 364
Övriga skulder		-	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	104 902	102 546
		<u>4 140 321</u>	<u>2 186 972</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**21 796 463 21 991 997**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-67 940	-24 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	253 838	253 838
	185 898	229 074
Erhållen ränta	77	85
Erlagd ränta	-70 270	-67 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115 705	161 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 685	5 407
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 599	10 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128 989	177 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-63 000	-63 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-63 000	-63 000
Årets kassaflöde	65 989	114 370
Likvida medel vid årets början	534 156	419 786
Likvida medel vid årets slut	600 145	534 156
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	600 145	534 156
	600 145	534 156

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar. Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk bolagspaketering under 2017. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till ca 1,1 mkr mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,4% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år

Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifter	448 776	448 776
Hysesintäkter	99 528	99 528
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 911	5 950
	550 215	554 254

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Andrahandsuthyrningar, öresavrundning mm	2	-
	2	-

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	13 523	900
Snöröjning och halkbekämpning	40 152	32 618
Reparationer	6 664	999
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	32 247	30 683
Uppvärmning	90 284	92 796
Vatten	35 100	38 536
Renhållning	18 984	17 239
Förvaltningskostnader	61 426	56 367
Försäkring	21 518	20 694
Fastighetsskatt/avgift	6 697	7 227
Kommunikation och media		
Datakommunikation	30 365	30 364
	356 960	328 423

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll huskropp utvändigt (takluckor)	6 959	-
	6 959	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Telefon och kreditupplysning mm	400	-
Bolagsverket	-	700
	400	700

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	253 838	253 838
	253 838	253 838

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	70 270	67 991
	70 270	67 991

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	17 932 081	17 932 081
	17 932 081	17 932 081

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-1 114 933	-861 095
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-253 838	-253 838
	-1 368 771	-1 114 933

Bokfört värde byggnader	16 563 310	16 817 148
Bokfört värde mark	4 619 044	4 619 044
	21 182 354	21 436 192

Taxeringsvärde byggnader:	10 277 000	7 912 000
Taxeringsvärde mark:	3 074 000	3 138 000

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 001	8 137
	1 001	8 137

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	12 963	12 262
	12 963	12 262

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	255 000	205 500
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	71 825	49 500
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-6 959	-
Fondbehållning vid årets slut	319 866	255 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek 772409	2023-07-30	2,97	1 989 750	2 010 750
Stadshypotek 711773	2024-07-30	0,76	1 989 750	2 010 750
Stadshypotek 711775	2023-07-30	0,70	1 989 750	2 010 750
Totala skulder på bokslutsdagen			5 969 250	6 032 250
Nästa års amortering			-63 000	-63 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-252 000	-252 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 654 250	5 717 250
Totala skulder på bokslutsdagen			5 969 250	6 032 250
Avgår kortfristig del			-4 000 500	-2 052 750
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 968 750	3 979 500

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	63 000	63 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 937 500	1 989 750
	4 000 500	2 052 750

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	7 346	4 792
Förutbetalda avgifter/hyror	45 205	49 984
Revision	13 800	12 600
El	5 801	3 474
Fjärrvärme	13 030	13 096
Vatten	10 050	8 996
Renhållning	2 800	2 546
Snöröjning	4 750	4 938
Bredband	2 120	2 120
	104 902	102 546

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	9 910 000	9 910 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	9 910 000	9 910 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Emilia Riström

Helén Norman

Junas Yilali

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

Pia Andersson
BoRevision AB

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mandelkubben i Umeå, org.nr. 769634-7728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mandelkubben i Umeå 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 31 december 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mandelkubben i Umeå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Mandelkubben signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMILIA RISTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 13:53:14



HELEN NORRMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 10:56:05



JONAS YILALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 19:29:53



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 16:33:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Mandelkubben signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 16:30:46

