

Årsredovisning för  
**Brf Mandelkubben**  
769630-3374  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Styrelsen för Brf Mandelkubben, 769630-3374, avger härmed följande årsredovisning.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Föreningens ändamål**

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

#### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Örebro Mandelkubben 2 i Örebro kommun med adress Kornellvägen 16-30. Fastigheten består av fem flerbostadshus i fyra våningar och omfattar totalt 75 lägenheter. Föreningen har även 74 parkeringar inklusive besök/handikapp platser.

Lägenhetsfördelningen:

9 st 1 r o k  
21 st 2 r o k  
45 st 3 r o k

Fastighetens totalyta är 4 898 kvm, samtlig yta är bostadsyta. Nybyggnadsår 2017, värdeår 2017. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättsförsäkring.

Föreningen är ett s. k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Elavläsning/eldebitering laddstolpar

MARK Fastighet Mälardalen AB  
MARK Fastighet Mälardalen AB  
Easy charging

**Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Claes Pergelius    | Ordförande |
| Stefan Lilljebjörn | Ledamot    |
| Marcus Persson     | Ledamot    |
| Jennie Wehlin      | Ledamot    |
| Ronny Sjöstrand    | Ledamot    |
| Annika Springare   | Suppleant  |

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Jonas Pettersson Auktoriserad revisor

**Valberedning**

Erik Jansson

**Stämma**

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2023-06-29.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Avgiftshöjning med 6% fr o m 230101.

**Medlemsinformation**

Antal medlemslägenheter: 75 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 100 (102).

Under räkenskapsåret har 10 st överlåtelser skett.

Överlåtelse-och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelse betalas av säljare.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har skötts av MARK Fastighet Mälardalen AB.

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift i 15 år fr.o.m värdeåret (2017).

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr                 | 685    | 641    | 641    | 641    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)    | 94     |        |        |        |
| Skuldsättning per kvm total- och bostadsrättsyta, kr  | 11 770 | 11 833 | 12 296 | 12 359 |
| Energikostnad per kvm total- och bostadsrättsyta, kr  | 168    |        |        |        |
| Uppvärmningskostn. per kvm bostadsrättsyta, kr        | 99     | 82     | 79     | 67     |
| Elkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr                 | 40     | 36     | 32     | 31     |
| Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr             | 29     | 28     | 26     | 24     |
| Kapitalkostnad per kvm total- och bostadsrättsyta, kr | 311    | 196    | 181    | 194    |
| Räntekänslighet (%)                                   | 17     |        |        |        |
| Sparande kr per kvm                                   | 35     |        |        |        |
| Nettoomsättning (tkr)                                 | 3 573  | 3 374  | 3 330  | 3 348  |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)               | -1270  | -735   | -617   | -483   |
| Soliditet (%)   | 58     | 59     | 58     | 58     |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

**Kassaflöde**

|  | <b>2023</b>        | <b>2022</b>       |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>    | <b>1 234 496</b>   | <b>2 722 393</b>  |
| <b>Inbetalningar</b>                     |                    |                   |
| Rörelseintäkter                          | 3 576 763          | 3 394 303         |
| Finansiella intäkter                     | 22 884             | 13 976            |
| Minskning av kortfristiga fordringar     |                    | 13 553            |
| Ökning av långfristiga skulder           | 24 880 000         |                   |
|  | <u>28 479 647</u>  | <u>3 421 832</u>  |
| <b>Utbetalningar</b>                     |                    |                   |
| Rörelsekostnad exkl avskrivningar        | -1 959 607         | -1 800 928        |
| Finansiell kostnader                     | -1 525 373         | -957 731          |
| Minskning av långfristiga skulder        |                    | -140 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | -25 148 884        | -2 011 069        |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | -17 259            |                   |
|  | <u>-28 651 123</u> | <u>-4 909 728</u> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>      | <b>1 063 020</b>   | <b>1 234 496</b>  |
| <b>Årets förändring av likvida medel</b> | <b>171 476</b>     | <b>-1 487 897</b> |

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

| EGET KAPITAL                     | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående års<br>resultat | Belopp vid<br>årets ingång |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser               | 86 235 000                 |                          |  | 86 235 000                 |
| Fond för yttre underhåll         | 1 480 601                  | 375 000                  |  | 1 105 601                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>87 715 601</b>          |                          |  | <b>87 340 601</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>        |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat              | -4 807 373                 | -375 000                 | -735 088                                     | -3 697 285                 |
| Årets resultat                   | -1 270 038                 | -1 270 038               | 735 088                                      | -735 088                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>  | <b>-6 077 411</b>          |                          |  | <b>-4 432 373</b>          |
| <b>Summa eget kapital</b>        | <b>81 638 190</b>          |                          |  | <b>82 908 228</b>          |

### Resultatdisposition

|   | Belopp            |
|---|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:                                    |                   |
| Årets resultat  | -1 270 038        |
| Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande yttre fond                          | -4 432 373        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar                                  | -375 000          |
| <b>Summa balanserat resultat</b>  | <b>-6 077 411</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras:<br>ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 62 072            |
| <b>Att i ny räkning överförs</b>  | <b>-6 015 339</b> |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning   | 1          | 3 572 520                         | 3 373 599                         |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 4 243                             | 20 702                            |
|   |            | <u>3 576 763</u>                  | <u>3 394 301</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader   | 2          | -1 772 918                        | -1 616 133                        |
| Övriga externa kostnader  | 3          | -137 242                          | -145 605                          |
| Personalkostnader   | 4          | -49 447                           | -39 190                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5          | -1 384 705                        | -1 384 706                        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <u>232 451</u>                    | <u>208 667</u>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                   |            | 22 884                            | 13 976                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -1 525 373                        | -957 731                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <u>-1 270 038</u>                 | <u>-735 088</u>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <u>-1 270 038</u>                 | <u>-735 088</u>                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <u><b>-1 270 038</b></u>          | <u><b>-735 088</b></u>            |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 6          | 138 757 363        | 140 129 206        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | 98 613             | 111 475            |
|  |            | <u>138 855 976</u> | <u>140 240 681</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <u>138 855 976</u> | <u>140 240 681</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                              |            | 62                 | 1 979              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 8          | 56 853             | 37 677             |
|  |            | <u>56 915</u>      | <u>39 656</u>      |
| <b>Kassa och bank</b>                          |            | 1 063 020          | 1 234 496          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <u>1 119 935</u>   | <u>1 274 152</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <u>139 975 911</u> | <u>141 514 833</u> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital         |            | 86 235 000         | 86 235 000         |
| Fond för yttre underhåll                     | 9          | 1 480 601          | 1 105 601          |
|  |            | <u>87 715 601</u>  | <u>87 340 601</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -4 807 373         | -3 697 285         |
| Årets resultat                               |            | -1 270 038         | -735 088           |
|  |            | <u>-6 077 411</u>  | <u>-4 432 373</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>81 638 190</u>  | <u>82 908 228</u>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10,11      | 52 040 000         | 27 160 000         |
|  |            | <u>52 040 000</u>  | <u>27 160 000</u>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 5 608 125          | 30 795 625         |
| Leverantörsskulder                           |            | 213 842            | 163 407            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 475 754            | 487 573            |
|  |            | <u>6 297 721</u>   | <u>31 446 605</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>139 975 911</u> | <u>141 514 833</u> |



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planerliga amorteringarna.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

| Avskrivningar        | 2023   | 2022   |
|----------------------|--------|--------|
| Byggnader            | 100 år | 100 år |
| Laddplatser elfordon | 10 år  | 10 år  |

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1

#### ÅRSavgIFTER OCH HYROR

|               | 2023             | 2022             |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter   | 3 328 500        | 3 140 088        |
| Hysesintäkter | 244 020          | 233 512          |
| <b>Summa</b>  | <b>3 572 520</b> | <b>3 373 600</b> |

### Not 2 DRIFTSKOSTNADER

#### Fastighetskostnader

|                                   | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad     | 205 982        | 199 711        |
| Snöröjning / sandning             | 145 501        | 55 813         |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 4 031          | 3 869          |
| Serviceavtal                      | 60 870         | 37 665         |
| Förbrukningsmaterial              | 1 626          | 2 520          |
| Övriga kostnader                  |                | 57 500         |
| <b>Summa</b>                      | <b>418 010</b> | <b>357 078</b> |

#### Reparationer

|                   |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|
| Entré/trapphus    |               | 4 458         |
| Lås               | 1 649         | 1 919         |
| VVS               | 13 026        |               |
| Ventilation       | 15 522        |               |
| Elinstallation    | 1 200         |               |
| Hiss              | -5 753        | 36 106        |
| Garage/bilplatser |               | 699           |
| <b>Summa</b>      | <b>25 644</b> | <b>43 182</b> |

#### Periodiskt underhåll

|              |               |               |
|--------------|---------------|---------------|
| Ventilation  | 47 737        | 61 531        |
| Hiss         | 9 641         | 7 079         |
| <b>Summa</b> | <b>57 378</b> | <b>68 610</b> |

| <b>Taxebundna kostnader</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 197 557        | 178 406        |
| Värme                       | 484 869        | 401 545        |
| Vatten                      | 142 832        | 138 213        |
| Sophämtning/renhållning     | 159 873        | 149 592        |
| <b>Summa</b>                | <b>985 131</b> | <b>867 756</b> |

| <b>Övriga driftskostnader</b> |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring                    | 80 459         | 73 210         |
| Kabel-tv                      | 206 296        | 206 296        |
| <b>Summa</b>                  | <b>286 755</b> | <b>279 506</b> |

**Fastighetsavgift/fastighetskatt**

**Summa**

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>1 772 918</b> | <b>1 616 133</b> |
|-------------------------------|------------------|------------------|

**Not 3**

**ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER**

|                               | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning              | 1 200          | 2 863          |
| Juridiska åtgärder            | 4 375          | 1 387          |
| Ersättning till revisor       | 18 625         | 24 000         |
| Föreningskostnader            | 929            | 6 091          |
| Förvaltningskostnader         | 101 052        | 98 226         |
| Förvaltningskostnader, övriga | 5 000          | 5 000          |
| Administration                | 1 966          | 1 834          |
| Korttidsinventarier           |                | 1 780          |
| Bankkostnader                 | 4 095          | 4 424          |
| <b>Summa</b>                  | <b>137 242</b> | <b>145 605</b> |

**Not 4**

**PERSONALKOSTNADER**

|                   | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden   | 40 850        | 30 030        |
| Sociala kostnader | 8 597         | 9 160         |
| <b>Summa</b>      | <b>49 447</b> | <b>39 190</b> |

Föreningen har inte haft anställd personal.

**Not 5**

**AVSKRIVNINGAR**

|   | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Byggnad                                   | 1 371 843        | 1 371 843        |
| Byggnadsinventarier, laddplatser elfordon | 12 862           | 12 863           |
| <b>Summa</b>                              | <b>1 384 705</b> | <b>1 384 706</b> |

**Not 6**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                   |                     |                     |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Vid årets början                  | 2023<br>147 100 358 | 2022<br>147 100 358 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>147 100 358</b>  | <b>147 100 358</b>  |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                        | -6 971 153        | -5 599 310        |
| Årets avskrivningar enligt plan         | -1 371 843        | -1 371 843        |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b> | <b>-8 342 996</b> | <b>-6 971 153</b> |

**Planenligt restvärde vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | <b>138 757 362</b> | <b>140 129 205</b> |
|  | 11 176 000         | 11 176 000         |

**Taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 104 000 000        | 104 000 000        |
| Taxeringsvärde mark    | 26 000 000         | 26 000 000         |
|                        | <b>130 000 000</b> | <b>130 000 000</b> |

**Not 7**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                   |                 |                 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vid årets början                  | 2023<br>128 625 | 2022<br>128 625 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>128 625</b>  | <b>128 625</b>  |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början                                       | -17 150        | -4 287         |
| Årets avskrivning enligt plan                          | -12 862        | -12 863        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-30 012</b> | <b>-17 150</b> |

**Redovisat restvärde vid årets slut**

|               |                |
|---------------|----------------|
| <b>98 613</b> | <b>111 475</b> |
|---------------|----------------|

**Not 8**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring                                  | 2023<br>35 170 | 2022<br>31 222 |
| Elintäkter juli-dec 2023 Eazy Charging (okt-dec 2022) | 21 684         | 6 456          |
|   | <b>56 854</b>  | <b>37 678</b>  |

**Not 9**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

|   |                   |                  |
|---|-------------------|------------------|
| Vid årets början                            | 2023<br>1 105 601 | 2022<br>707 601  |
| Reservering enligt stadgar (UH-plan, 10 år) | 375 000           | 398 000          |
| <b>Vid årets slut</b>                       | <b>1 480 601</b>  | <b>1 105 601</b> |

**Not 10**

| <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>                    | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>      | <b>Villkors-</b>   |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>ändringsdag</b> |
| SBAB  | 3,84%             | 25 160 000        | 25 300 000         | 2027-11-17         |
| SBAB  | 4,64%             | 5 328 125         | 5 355 625          | 2024-11-29         |
| SBAB  | 1,26%             | 27 160 000        | 27 300 000         | 2030-11-14         |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>              |                   | <b>57 648 125</b> | <b>57 955 625</b>  |                    |
| <b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |                   | <b>-5 608 125</b> | <b>-30 795 625</b> |                    |
|   |                   | <b>52 040 000</b> | <b>27 160 000</b>  |                    |

Låneskulden om fem år beräknas vara 56 110 625 kr om föreningen amorterar i samma takt som i dag.

**Not 11**

| <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>     | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|--|-------------|-------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |             |             |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | 61 500 000  | 61 500 000  |
| <b>Eventualförpliktelser</b>                           | Inga        | Inga        |

**Not 12**

| <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Arvoden   | 33 700            | 30 000            |
| Sociala avgifter                                    | 8 500             | 9 000             |
| Räntekostnader                                      | 788               | 49 665            |
| Extern revisor                                      | 18 500            | 18 000            |
| EI  | 18 300            | 17 000            |
| Värme   | 72 300            | 63 000            |
| Sophantering  | 4 500             | 4 500             |
| Utlägg föreningskostnad                             |                   | 867               |
| Förutbetalda avgifter och hyror                     | 319 166           | 295 541           |
|   | <b>475 754</b>    | <b>487 573</b>    |

**Not 13**

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Höjning av årsavgiften med 10% fr o m 240101.

## Underskrifter

Örebro det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Claes Pergelius  
Ordförande

Stefan Lilljebjörn  
Ledamot

Marcus Persson  
Ledamot

Ronny Sjöstrand  
Ledamot

Jennie Wehlin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Crowe Västerås AB

Jonas Pettersson  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 662644954e01c4055a31ee68

**Finalized at:** 2024-05-02 16:08:10 CEST

**Title:** ÅR 2023 Brf Mandelkubben.pdf

**Digest:** eMFbxZ7Wh7SrlmLbEbshT6i4KY8N+vpUPrAAXt4Kz10=

**Initiated by:** kristina.fernstrom@markbolagen.se (*kristina.fernstrom@markbolagen.se*)  
via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

## Signees:

- Erik Jonas Pettersson signed at 2024-05-02 16:08:09 CEST with Swedish BankID (19710806-XXXX)
- Jennie Maria Elisabeth Wehlin signed at 2024-04-26 09:26:12 CEST with Swedish BankID (19841128-XXXX)
- Ronny Sjöstrand signed at 2024-04-26 09:26:46 CEST with Swedish BankID (19540330-XXXX)
- Marcus Valdemar Persson signed at 2024-04-25 20:33:07 CEST with Swedish BankID (19920415-XXXX)
- Stefan Lilljebjörn signed at 2024-04-25 19:05:12 CEST with Swedish BankID (19760302-XXXX)
- Claes Lennart Pergelius signed at 2024-04-25 14:14:35 CEST with Swedish BankID (19510228-XXXX)



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mandelkubben  
Org.nr. 769630-3374

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mandelkubben för år 2023.

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 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. 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 identifierar.

## 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 Mandelkubben för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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.

VÄSTERÅS den

Jonas Pettersson  
Auktoriserad revisor



## Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** Brf Mandelkubben RB 2023.pdf  
**Checksumma:** fc9325402c398fe51d57d8bf3edf9e37e2feff98f0beb02b924f891a40d3a012  
**Skickad:** 2024-04-28 kl 12:13

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** Erik Jonas Pettersson  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-05-02 kl 16:11

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>