



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Mangeln Nr 11 i Jönköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mangeln 11	1953	Jönköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jönköping.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1953

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 452 kvm. Byggnadernas totalyta är 452 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Filip Äld Leonard Lind	Ordförande
Simon Wiberg	Kassör
Emma Byrd	Styrelseledamot
Kennert Carlsson	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Andreas Lidhed    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Takbyte
- 2020** ● Dränering  
Dagvattenomkoppling
- 2022** ● Stambyte - Byte av avloppstam och färskvattenledningar. Renovering av badrum och tvättstuga i samband med detta.  
Renovering av värmesystem - Byte av radiatorer i lägenheter och gemensamma utrymmen samt byte av fjärrvärmeväxlare.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

För att täcka ytterligare kostnad för föreningens lån (stambyte) höjdes avgiften med 29% i början av året. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 30%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 12 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 13 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	398 077	276 068	204 820	188 873
Resultat efter fin. poster	19 584	-3 520 471	-26 070	-263 539
Soliditet (%)	-	-	-	-
Yttre fond	20 559	39 210	18 651	-
Taxeringsvärde	6 853 000	6 853 000	6 217 000	6 217 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	837	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 418	11 667	3 766	3 810
Skuldsättning per kvm	11 418	11 667	3 766	3 810
Sparande per kvm	43	-215	30	71
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	97	28	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	49	116	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	36	33	16
Energikostnad per kvm	180	182	177	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,62	2,28	-	-
Räntekänslighet	13,64	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	39 210	-39 210	20 559	20 559
Balanserat resultat	-1 538 259	-3 481 261	-20 559	-5 040 079
Årets resultat	-3 520 471	3 520 471	19 584	19 584
<b>Eget kapital</b>	<b>-5 019 520</b>	<b>0</b>	<b>19 584</b>	<b>-4 999 936</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 019 520
Årets resultat	19 584
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-20 559
<b>Totalt</b>	<b>-5 020 495</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 020 495</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	398 077	276 068
Övriga rörelseintäkter	3	-1 127	18 016
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>396 950</b>	<b>294 084</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-121 186	-3 618 357
Övriga externa kostnader	9	-51 686	-101 978
Personalkostnader	10	-17 146	-15 968
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-190 018</b>	<b>-3 736 303</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>206 932</b>	<b>-3 442 219</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 739	1 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-190 087	-79 728
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 348</b>	<b>-78 252</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>19 584</b>	<b>-3 520 471</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>19 584</b>	<b>-3 520 471</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	81 644	81 644
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 644</b>	<b>81 644</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>81 644</b>	<b>81 644</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 578	3 632
Övriga fordringar	14	197 420	237 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13 283	13 889
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>214 281</b>	<b>255 238</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		979	2 861
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>979</b>	<b>2 861</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>215 260</b>	<b>258 099</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>296 904</b>	<b>339 743</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Fond för yttre underhåll		20 559	39 210
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 559</b>	<b>39 210</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 040 079	-1 538 259
Årets resultat		19 584	-3 520 471
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 020 495</b>	<b>-5 058 730</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-4 999 936</b>	<b>-5 019 520</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 207 148	3 436 480
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 207 148</b>	<b>3 436 480</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 010 692	1 837 052
Leverantörsskulder		10 351	17 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	68 649	68 359
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 089 692</b>	<b>1 922 783</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>296 904</b>	<b>339 743</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>206 932</b>	<b>-3 442 219</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
	<b>206 932</b>	<b>-3 442 219</b>
Erhållen ränta	2 739	1 475
Erlagd ränta	-187 643	-67 086
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>22 028</b>	<b>-3 507 829</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 350	-11 329
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 175	36 601
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>26 203</b>	<b>-3 482 557</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	3 600 000
Amortering av lån	-55 692	-28 692
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-55 692</b>	<b>3 571 308</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-29 489</b>	<b>88 751</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>221 527</b>	<b>132 776</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>192 038</b>	<b>221 527</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Mangeln Nr 11 i Jönköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	379 416	253 270
Hysesintäkter garage	9 600	9 659
Hysesintäkter p-plats	4 200	4 355
Intäkter kabel-TV	3 024	4 904
Pantsättningsavgift	525	3 864
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	-1	16
<b>Summa</b>	<b>398 077</b>	<b>276 068</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Extra statligt stöd	0	10 968
Övriga intäkter	-1 127	7 048
<b>Summa</b>	<b>-1 127</b>	<b>18 016</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	875	0
Serviceavtal	125	0
Förbrukningsmaterial	0	5 022
<b>Summa</b>	<b>1 000</b>	<b>5 022</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tele/TV/bredband/porttelefon	298	0
Vattenskada	0	67 000
<b>Summa</b>	<b>298</b>	<b>67 000</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Stambyte	0	3 390 376
Tvättstuga	0	32 800
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3 423 176</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	11 985	43 712
Uppvärmning	59 869	22 029
Vatten	9 340	16 363
Sophämtning/renhållning	9 400	12 881
<b>Summa</b>	<b>90 594</b>	<b>94 985</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	16 545	10 701
Kabel-TV	37	5 321
Fastighetsskatt	12 712	12 152
<b>Summa</b>	<b>29 294</b>	<b>28 174</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	626
Revisionsarvoden extern revisor	15 000	5 263
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	13 950	13 752
Överlåtelsekostnad	1 313	0
Pantsättningskostnad	1 720	0
Administration	1 322	79 556
Konsultkostnader	17 250	2 331
<b>Summa</b>	<b>51 686</b>	<b>101 978</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	13 048	12 150
Arbetsgivaravgifter	4 098	3 818
<b>Summa</b>	<b>17 146</b>	<b>15 968</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	190 087	79 694
Övriga räntekostnader	0	34
<b>Summa</b>	<b>190 087</b>	<b>79 728</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	411 241	411 241
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>411 241</b>	<b>411 241</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-329 597	-329 597
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-329 597</b>	<b>-329 597</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>81 644</b>	<b>81 644</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>81 644</i>	<i>81 644</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	4 156 000	4 156 000
Taxeringsvärde mark	2 697 000	2 697 000
<b>Summa</b>	<b>6 853 000</b>	<b>6 853 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	47 548	47 548
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 548</b>	<b>47 548</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-47 548	-47 548
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-47 548</b>	<b>-47 548</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	-6 909	249
Skattefordringar	13 270	13 830
Klientmedel	0	53 208
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	4 972
Transaktionskonto	48 118	0
Borgo räntekonto	142 941	165 458
<b>Summa</b>	<b>197 420</b>	<b>237 717</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	13 283	13 889
<b>Summa</b>	<b>13 283</b>	<b>13 889</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2027-07-30	4,85 %	205 360	210 800
Handelsbanken	2026-12-01	4,57 %	291 000	294 000
Handelsbanken	2025-09-01	5,17 %	1 185 000	1 197 000
Handelsbanken	2026-09-01	4,40 %	1 185 000	1 197 000
Handelsbanken	2027-09-01	4,38 %	1 185 000	1 197 000
Handelsbanken	2024-10-30	1,65 %	864 000	873 000
Handelsbanken	2024-12-01	5,00 %	100 000	100 000
Handelsbanken	2025-12-01	1,94 %	202 480	204 732
<b>Summa</b>			<b>5 217 840</b>	<b>5 273 532</b>
Varav kortfristig del			1 010 692	1 837 052

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 939 380 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	18 632	16 188
Uppl kostnad arvoden	13 125	12 150
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 124	3 818
Förutbet hyror/avgifter	32 768	36 203
<b>Summa</b>	<b>68 649</b>	<b>68 359</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 365 600	5 365 600

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

För att täcka ytterligare kostnad för föreningens lån (stambyte) höjdes avgiften 29% i början av året.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jönköping

---

Emma Byrd  
Styrelseledamot

---

Filip Äld Leonard Lind  
Ordförande

---

Simon Wiberg  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Andreas Lidhed  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.04.2024 21:18

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 04.04.2024 15:26

DOCUMENT ID:  
B1MdOc73yR

ENVELOPE ID:  
H1lwOq73yC-B1MdOc73yR

DOCUMENT NAME:  
Brf Mangeln Nr 11 i Jönköping, 726000-2824 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Filip Äld Leonard Lind filip.lind@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 10:55 17.04.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/19) IP: 155.190.36.5
2. EMMA BYRD emma.byrd@outlook.com	Signed Authenticated	17.04.2024 20:26 17.04.2024 20:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/22) IP: 90.224.176.90
3. SIMON ERIK GUSTAV WIBERG Simon.wiberg94@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 20:50 22.04.2024 20:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/23) IP: 31.208.78.157
4. Andreas Lidhed andreas.lidhed@lidhedbostrom.se	Signed Authenticated	22.04.2024 21:18 22.04.2024 21:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/04) IP: 94.254.47.100

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mangeln Nr 11 i Jönköping

Org.nr 726000-2824

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mangeln Nr 11 i Jönköping för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mangeln Nr 11 i Jönköping för räkenskapsåret 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 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.

Jönköping

---

Andreas Lidhed  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 21:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.04.2024 15:26

DOCUMENT ID:

BJddqmh1R

ENVELOPE ID:


B1w05QnkC-BJddqmh1R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Bostadsrättsföreningen Mangeln Nr 11 i Jönköping.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. <b>Andreas Lidhed</b> andreas.lidhed@lidhedbostrom.se	 Signed Authenticated	22.04.2024 21:18 22.04.2024 21:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/04) IP: 94.254.47.100

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed