

# **Årsredovisning**

för

## **Bostadsrättsföreningen Manne**

746000-2236

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Manne får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

Föreningen äger fastigheten Manligheten 2 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter.

Föreningens tomt är en tomträtt som omförhandlades årsskiftet 2018/2019.

Fastigheten är geografiskt belägen i Malmö Stad med adress Baskemöllegatan 4A-4C.

Inflyttning skedde under år 1946.

Föreningen har 28 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 800 kvm. Föreningen har även 1 garage med 19 parkeringsplatser med en totalyta på 511 kvm och två lokaler med en totalyta på 73 kvm.

Under året har tre lägenheter överlåtits.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 26 721 000 kr, mark 7 880 000 kr och byggnad 18 841 000 kr.

Sedan 2014-02-01 är byggnaderna fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige försäkringsbolag.

### **Allmänt om verksamheten**

Under hösten 2015 har ett omfattande arbete utförts vad gäller ombyggnation av föreningens balkonger. Under våren 2016 har ombyggnationen av balkongerna avslutats samt ännu ett omfattande arbete utförts gällande ombyggnation av föreningens garage.

Under våren 2017 har uppbyggnad av ny takträdgård utförts.

Under 2018 har det investerats i ny fjärrvärmeanläggning samt justering av radiatorkretsen.

Under 2020 installerades nya armaturer i hela källaren med rörelsesensorer och LED. I källaren har även en platta på spolplattan bytts ut mot ett galler så vatten lättare ska kunna rinna undan när bilar tvättas. Mangelrummet har omvandlats till träningsrum som använts flitigt av föreningens medlemmar sedan det stod klart.

Under 2022 har entréerna försetts med plåt i förebyggande syfte och längre hållbarhet och avloppsventilationen på vinden har renoverats

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 1 822       | 1 793       | 1 670       | 1 466       |
| Resultat efter finansiella poster                       | 100         | 182         | 188         | -85         |
| Soliditet (%)   | 4,8         | 3,5         | 1,4         | -0,8        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 1 012       | 996         | 945         | 830         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 3 223       | 3 282       | 4 510       | 4 589       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 4 269       | 4 347       | 4 510       | 4 589       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 117         | 152         | 209         | 112         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 4,2         | 4,4         | 4,8         | 5,5         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 176         | 163         | 215         | 203         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 100,0       | 100,0       | 100,0       | 100,0       |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 31 495                       | 1 245 523                           | -1 160 352                     | 181 593                   | <b>298 259</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                                     | 181 593                        | -181 593                  | <b>0</b>       |
| Årets resultat                          |                              |                                     |                                | 99 507                    | <b>99 507</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>31 495</b>                | <b>1 245 523</b>                    | <b>-978 759</b>                | <b>99 507</b>             | <b>397 766</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -978 760        |
| årets vinst      | 99 507          |
|                  | <b>-879 253</b> |

behandlas så att  
i ny räkning överföres

-879 253  
**-879 253**

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
|  | 1   | -2025-12-31       | -2024-12-31       |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                   |                   |
| Nettoomsättning                                      |     | 1 822 469         | 1 792 743         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>1 822 469</b>  | <b>1 792 743</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                   |                   |
| Driftskostnader                                      |     | -952 850          | -868 818          |
| Övriga externa kostnader                             |     | -128 724          | -133 289          |
| Personalkostnader                                    | 2   | -222 573          | -197 657          |
| Askivningar av materiella anläggningstillgångar      |     | -179 880          | -180 642          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-1 484 027</b> | <b>-1 380 406</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>338 442</b>    | <b>412 338</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 12 271            | 5 857             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -251 206          | -236 602          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-238 935</b>   | <b>-230 745</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>99 507</b>     | <b>181 593</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>99 507</b>     | <b>181 593</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>99 507</b>     | <b>181 593</b>    |

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |   |                  |                  |
|---|---|------------------|------------------|
| Byggnader och mark                            | 3 | 6 965 593        | 7 141 593        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 4 | 485 828          | 485 828          |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 5 | -485 828         | -481 948         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>6 965 593</b> | <b>7 145 473</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**6 965 593**

**7 145 473**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Övriga fordringar                            |  | 483            | 212            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 136 203        | 132 895        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>136 686</b> | <b>133 107</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 1 197 910        | 1 125 895        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>1 197 910</b> | <b>1 125 895</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>1 334 596</b> | <b>1 259 002</b> |

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**8 300 189**

**8 404 475**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 31 495            | 31 495            |
| Medlemmarnas amortering                      |            | 1 245 523         | 1 245 523         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>1 277 018</b>  | <b>1 277 018</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -978 760          | -1 160 352        |
| Årets resultat                               |            | 99 507            | 181 593           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-879 253</b>   | <b>-978 760</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>397 765</b>    | <b>298 258</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 6          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 7 683 934         | 7 823 934         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>7 683 934</b>  | <b>7 823 934</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 38 709            | 111 866           |
| Skatteskulder                                |            | 1 754             | 4 826             |
| Övriga skulder                               |            | 4 708             | 4 553             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 173 319           | 161 038           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>218 490</b>    | <b>282 283</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>8 300 189</b>  | <b>8 404 475</b>  |

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

99 507

181 593

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

179 880

180 642

Betald skatt

-57 728

-55 858

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**221 659**

**306 377**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 579

-33 976

Förändring av leverantörsskulder

-73 157

109 418

Förändring av kortfristiga skulder

67 092

35 920

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**212 015**

**417 739**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-140 000

-140 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-140 000**

**-140 000**

**Årets kassaflöde**

**72 015**

**277 739**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 125 895

848 157

**Likvida medel vid årets slut**

**1 197 910**

**1 125 895**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|   |       |
|---|-------|
| Byggnader   | 50 År |
| Byggnadsinventarier - Skyddsrum                         | 25 År |
| Maskiner / Tekniska anläggningar - Fjärrvärmeanläggning | 5 År  |
| Inventarier - Tvättmaskiner                             | 8 År  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Medelantalet anställda

|                        | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | 1                         | 1                         |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 8 800 036         | 8 800 036         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>8 800 036</b>  | <b>8 800 036</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 658 443        | -1 482 443        |
| Årets avskrivningar                             | -176 000          | -176 000          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 834 443</b> | <b>-1 658 443</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 965 593</b>  | <b>7 141 593</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 18 841 000        | 14 642 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 7 880 000         | 9 016 000         |
|   | <b>26 721 000</b> | <b>23 658 000</b> |

### Not 4 Maskiner / tekniska anläggningar - fjärrvärme

|   | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 485 828         | 485 828         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>485 828</b>  | <b>485 828</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -485 828        | -485 828        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-485 828</b> | <b>-485 828</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

### Not 5 Inventarier, verktyg och byggnadsinventarier - skyddsrum

|   | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 118 155         | 118 155         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>118 155</b>  | <b>118 155</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -114 275        | -109 633        |
| Årets avskrivningar                             | -3 880          | -4 642          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-118 155</b> | <b>-114 275</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>3 880</b>    |

## Not 6 Långfristiga skulder

|  | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 6 983 934        | 7 123 934        |
|  | <b>6 983 934</b> | <b>7 123 934</b> |

Årsredovisningen beslutades den 20 april 2026

Malmö

Alexander Gerard  
Ordförande  
2026-04-20

Björn Sparresäter  
2026-04-20

Julia Elmqvist

2026-04-20

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2026

Hans Brantefors  
Revisor

Isaac Rescala  
Revisor