



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Manligheten i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Manligheten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6153 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Manligheten 9	Malmö Kommun	75 år	2028-01-01	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	förråd	0
72	garageplatser	0
181	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 257
9	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 046
2	lokaler (hyresrätt)	80
Totalt 279 objekt		11 383

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 115 st 2 rok, 28 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	1676 / 1000	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Miray Maalouf	Ordförande	2022-04-13	
Anna Milutinovic	Ledamot	2018-03-16	2024-12-02
Rüya Hadiye Küçük	Ledamot	2024-03-01	
Dino Beho	Ledamot	2024-03-01	
Andreas Ek	Ledamot	2023-03-17	
Viktor Ehde	Ledamot	2023-03-17	
Anna Kallos	Ledamot	2024-03-01	
Josefin Flomén	Ledamot	2022-11-29	

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Milutinovic, Miray Maalouf, Andreas Ek och Viktor Ehde.

Revisorer har varit: Teresa Meneses och Meli Paco vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anna Lundvik Zimmerman (sammankallande), Mujesira Kostovic samt Kristin Trens, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-06. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen har tagit nya lån för att finansiera reliningen.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-24.

Underhållsåtgärder

Målning av återvinningshus och tak ovanför entrédörrar är klar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Ca. 1992/1995 glasades och byggdes befintliga balkonger ut.
- Ca. 1996 byttes fönster
- Ca. 1998/ 1999 byttes samtliga maskiner i tvättstugan. De flesta har sedan dess bytts ut efterhand.
- Ca. 2001/ 2002 byttes v/a-stammar i kök och badrum.
- 2006 inhängnades gården, det installerades ett nytt låssystem i fastigheten och det byttes el-stigare.
- Avloppsstammar spolades regelbundet via ett avtal med spolföretag.
- 2010 målades tvättstugor och torkrum om.

- 2010 slutfördes fasadarbeten längs låghusen på Amiralsgatan/ Östra Farmvägen.
- 2011 Slipades och målades trappuppgångarna i trapphusen, tvättstugorna fräschades upp och vinden tilläggsisolerades.
- 2014 Tak-och fasadrenovering genomfördes.
- 2017 Garagetakbjälklaget renoverades och omläggning av delar av gårde, till följd av detta.
- 2018 Fjärrvärmepannan byts ut.
- 2020-2022 Invändig renovering av garaget slutförs.
Samtliga ventiler (kall/ varmvattenstråk) i källaren byts ut.
Samtliga radiatorer i föreningen genomgår underhåll (töms på vatten, rensas, fylls på igen, samtliga termostater byts ut.
Ställs slutligen in med EB-metoden.

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av samtliga portdörrar.
2025	Påbörjat projektet med relining av samtliga avloppstammar.
2025	Förnyelse av gården, fler planteringsytor för att göra gården trevligare.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Relining
2026	Byte av radiatorer
2027	Byte av elsystem
2028	Fönsterbyte

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 226.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 234.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	188	198	205	159	140
Skuldsättning, kr/kvm	2 315	548	567	338	351
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 331	552	571	340	353
Räntekänslighet, %	3	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	305	282	245	217	203
Årsavgifter, kr/kvm	853	723	620	560	549
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	86	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	897	769	717	620	602
Nettoomsättning, tkr	10 205	9 044	7 680	7 026	6 806
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 137	1 059	1 694	519	781
Soliditet, %	47	74	73	78	79

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika. Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El inte ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	297 675	0	0	297 675
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 636 948	0	500 083	7 137 031
S:a bundet eget kapital, kr	6 934 623	0	500 083	7 434 706
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 666 483	1 017 887	-500 083	16 184 287
Årets resultat, kr	1 017 887	-1 017 887	1 137 293	1 137 293
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 684 370	0	637 210	17 321 580
S:a eget kapital, kr	23 618 993	0	1 137 293	24 756 286

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 640 000 kr samt ianspråktagande skett med 139 917 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	16 684 370
Årets resultat, kr	1 137 293
Reservation till underhållsfond, kr	-640 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	139 917
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 321 580

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 321 580

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 204 863	9 160 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 269	45 626
Summa Rörelseintäkter		10 206 132	9 206 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 019 750	-6 492 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-435 889	-268 136
Personalkostnader	Not 6	-298 780	-307 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-864 081	-852 234
Summa Rörelsekostnader		-8 618 500	-7 920 257
Rörelseresultat		1 587 631	1 286 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 318	16 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 656	-285 332
Summa Finansiella poster		-450 338	-268 357
Resultat efter finansiella poster		1 137 293	1 017 887
Resultat före skatt		1 137 293	1 017 887
Årets resultat		1 137 293	1 017 887

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	27 596 072	26 327 621
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	2 773 160	198 032
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 369 232	26 525 653

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

30 369 732 **26 526 153**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		347	497
Aktuell skattefordran		0	9 960
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	22 525 004	5 221 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 390	127 640
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		22 686 741	5 359 797

Kassa och bank

Kassa och bank		0	15
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	15

Summa Omsättningstillgångar

22 686 741 **5 359 812**

Summa Tillgångar

53 056 473 **31 885 965**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		297 675	297 675
Fond för yttre underhåll	Not 11	7 137 031	6 636 948
Summa Bundet eget kapital		7 434 706	6 934 623

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		16 184 287	15 666 483
Årets resultat		1 137 293	1 017 887
Summa Fritt eget kapital		17 321 580	16 684 370

Summa Eget kapital

24 756 287 **23 618 993**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 673 750	3 400 000
Summa Långfristiga skulder		14 673 750	3 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 673 750	3 162 500
Leverantörsskulder		286 529	265 820
Skatteskulder		118 035	75 730
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	4 136	14 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 543 986	1 348 102
Summa Kortfristiga skulder		13 626 436	4 866 972

Summa Skulder

28 300 186 **8 266 972**

Summa Eget kapital och skulder

53 056 473 **31 885 965**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 587 631	1 286 243
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	864 081	852 234
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	864 081	852 234
Erhållen ränta	12 643	15 749
Erlagd ränta	-403 947	-286 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 060 409	1 868 104
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-23 105	-41 165
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	180 505	-80 215
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	157 400	-121 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 217 809	1 746 724
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 707 660	-198 032
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 707 660	-198 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	19 785 000	-230 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 785 000	-230 000
Årets kassaflöde	17 295 149	1 318 692
Likvida medel vid årets början	4 604 422	3 285 730
Likvida medel vid årets slut	21 899 571	4 604 422

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 134 384	7 202 204
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	499 032	512 885
	Årsavgifter lokaler	996 480	882 300
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	6 579	4 114
	Hyror lokaler	61 524	61 524
	Hyror garage och parkeringsplatser	379 200	366 534
	Hyror övrigt	34 136	35 136
	Övriga primära intäkter	113 818	117 227
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 225 153	9 181 924
	Hysesbortfall	-20 290	-21 049
	<i>Summa</i>	-20 290	-21 049
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 204 863	9 160 875

I årsavgiften ingår värme, vatten & avlopp och sophantering. El debiteras efter förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 269	45 626
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 269	45 626

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-936 741	-969 851
	Snö och halk-bekämpning	-54 569	-88 386
	Reparationer	-924 617	-237 805
	Planerat underhåll	-139 917	-431 076
	Försäkringsskador	-72 652	-75 810
	El	-1 044 429	-1 053 925
	Uppvärmning	-1 764 693	-1 678 930
	Vatten	-658 014	-643 074
	Sophämtning	-223 260	-270 507
	Fastighetsförsäkring	-157 934	-147 968
	Kabel-TV och bredband	-221 737	-224 114
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-412 262	-343 102
	Förvaltningsavtalskostnader	-357 370	-312 768
	Tomträttsavgäld	-10 950	-10 950
	Övriga driftkostnader	-40 604	-4 361
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 019 750	-6 492 627
		2024-09-01	2023-09-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 077	-5 327
	Administrationskostnader	-120 667	-121 574
	Extern revision	-22 600	-19 375
	Konsultkostnader	-92 468	-35 188
	Medlemsavgifter	-79 265	-82 170
	Föreningsverksamhet	-7 960	-1 440
	Övriga förvaltningskostnader	-96 851	-3 062
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-435 889	-268 136
		2024-09-01	2023-09-01
Not 6	Personalkostnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-193 917	-200 550
	Revisionsarvode	-23 520	-22 920
	Övriga arvoden	-11 760	-11 460
	Sociala avgifter	-69 583	-72 330
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-298 780	-307 260

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 954 273	55 954 273
	Årets investeringar	2 132 532	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	58 086 805	55 954 273
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 626 652	-28 774 418
	Årets avskrivningar	-864 081	-852 234
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-30 490 733	-29 626 652
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 596 072	26 327 621
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	89 755 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 200 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	49 268 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	579 000	0
	<i>Summa</i>	165 779 000	139 023 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 725 500	21 245 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 725 500	21 245 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	198 032	0
	Årets investeringar	2 575 128	198 032
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 773 160	198 032
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-08-31** **2024-08-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	21 899 571	4 604 407
Övriga fordringar	625 433	617 293
Summa Övriga fordringar	22 525 004	5 221 700

Not 11 Fond för yttre underhåll **2025-08-31** **2024-08-31***Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	7 137 031	6 636 948
Summa Fond för yttre underhåll	7 137 031	6 636 948

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,94%	2027-09-01	3 400 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	3,01%	2028-03-10	11 473 750	0
Swedbank Hypotek AB	2,79%	2026-03-28	11 473 750	0
			26 347 500	200 000

Långfristig del	14 673 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 473 750
Kortfristig del	11 673 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder **2025-08-31** **2024-08-31***Övriga skulder*

Momsskuld	0	0
Inre fond	4 108	4 108
Övriga kortfristiga skulder	28	10 712
Summa Övriga skulder	4 136	14 820

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	824 992	761 156
	Upplupna räntekostnader	90 129	22 420
	Övriga upplupna kostnader	628 865	564 526
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 543 986	1 348 102

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den xx-xx-xxxx

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Manligheten i Malmö, org.nr. 746000-6153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Manligheten i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Manligheten i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Teresa Meneses
Av föreningen vald revisor

Meli Paco
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Manligheten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Miray Maalouf

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 12:27:09



Rüya Hadiye Küçük

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-28 kl. 08:53:59



Anna Kallos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-28 kl. 09:52:23



Andreas Ek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 21:08:51



Viktor Ehde

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-23 kl. 18:26:43



Josefin Flomén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-02 kl. 13:23:37



Dino Beho

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-28 kl. 09:13:57



Teresa Cotroneo Meneses

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-02 kl. 18:23:04



Meli Paco

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 14:17:53



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 16:20:58



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Manligheten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Teresa Cotroneo Meneses

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-02 kl. 18:19:12



Meli Paco

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 14:22:20



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 16:19:43



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.