



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Manhem

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 64:4	1938	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 989 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 989 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl Johan Erik Frängsmyr	Ordförande
Jan Lundberg	Vice Ordförande
David Nyvall	Sekreterare
Leo Essemyr De Los Reyes	Kassör
Rebecka Rani Erika Marianne Babra	Styrelseledamot

### Valberedning

Jens Larsson

Katrin Friestedt Lönngren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Kirsi Marjut Kinanen Jansson Revisor K. Jansson Revision AB  
Marie Lindell Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan

## Utförda historiska underhåll

- 1993 ● Elstambyte  
Nyinstallation hiss
- 1996 ● Fönsterrenovering  
Renovering av balkonger
- 2005 ● Rörstambyte - VA, även rör i källare och samtliga våtrum (spärrskikt, armaturer och rör i kök m.m.)
- 2008 ● Målning av trapphus
- 2008-2009 ● Målning av fönster
- 2010 ● Tätning röckanaler
- 2010-2011 ● Takomläggning
- 2017 ● Nyanläggning trädgård
- 2018 ● Renovering tätskikt takterrass
- 2019 ● Stamspolning
- 2020 ● Renovering och förbättring av takterrass  
Målning och inredning av mangelrummet  
Installation av postboxar  
Ventilationsrengöring i samtliga lägenheter
- 2023 ● Omkoppling avlopp källartrappa
- 2024 ● Renovering fasad (ny puts och målning)  
Renovering balkonger (gjutning av nya balkonger, nya räcken)  
Renovering plåtdelar tak (plåtslageriarbeten och ommålning)  
Nya hängrännor och stuprör  
Ombyggnad fd lokal med energiglas mm

**2024** ● Fönsterrenovering (ytterbågar fabriksrenoverade, byte till energiglas)

**2025** ● Nytt låssystem inkl. byte av lås på alla dörrar och kodlås

### **Avtal med leverantörer**

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Skellefteåkraft
Fastighetsskötsel och städning	PD Miljövårdsservice AB
Hissunderhåll	Uppsala Lyftservice
Internet	Bredband 2
Kabel-TV	Telenor

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Ca 2/3 av lån bundna på 3-5 år.

Nytt låssystem inkl. byte av lås på alla dörrar och kodlås.

#### **Förändringar i avtal**

PD Miljövårdsservice AB ny leverantör för fastighetsskötsel och städning.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 741 753	1 621 611	1 521 308	1 455 451
Resultat efter fin. poster	-527 051	-198 029	-221 168	51 566
Soliditet (%)	1	4	20	-
Yttre fond	3 520 290	3 392 490	3 404 316	2 984 322
Taxeringsvärde	42 600 000	44 600 000	44 600 000	44 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	869	815	759	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	99,9	98,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 266	7 738	1 454	1 454
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 266	7 738	1 454	1 454
Sparande / kvm totalyta, kr	-86	-41	21	85
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	32	26	68
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	225	252	196	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	15	14	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	310	299	236	262
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	3,98	3,26	-
Räntekänslighet (%)	9,51	9,50	1,91	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

- Kraftig höjda avskrivningar p.g.a. omläggning till k3
- Övántad kostnad beroende på inbrott (nytt låssystem)
- Ökade lånekostnader p.g.a. omfattande renovering (lånen nu samlade och omlagda, slutet av 2025)
- Avgiftshöjning 2026-01-01 som ger budget 2026 i balans utifrån budget skapad av SBC

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	150 000	-	-	150 000
Fond, yttre underhåll	3 392 490	-	127 800	3 520 290
Balanserat resultat	-2 727 412	-198 029	-127 800	-3 053 241
Årets resultat	-198 029	198 029	-527 051	-527 051
<b>Eget kapital</b>	<b>617 049</b>	<b>0</b>	<b>-527 051</b>	<b>89 998</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 925 441
Årets resultat	-527 051
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 800
<b>Totalt</b>	<b>-3 580 292</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	29 486
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 550 806</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 741 752	1 621 611
Övriga rörelseintäkter	3	4 685	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 746 437</b>	<b>1 621 611</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 259 068	-1 177 412
Övriga externa kostnader	9	-172 147	-111 959
Personalkostnader	10	-37 633	-63 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 895	-116 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 794 744</b>	<b>-1 469 605</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-48 307</b>	<b>152 007</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 727	14 049
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-484 472	-364 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-478 744</b>	<b>-350 036</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-527 051</b>	<b>-198 029</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-527 051</b>	<b>-198 029</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	16 055 420	2 761 296
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	0	13 432 519
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 055 420</b>	<b>16 193 815</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 058 220</b>	<b>16 196 615</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 781	18 321
Övriga fordringar	16	894 912	931 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	42 031	51 216
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>940 724</b>	<b>1 001 128</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>940 724</b>	<b>1 001 128</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 998 944</b>	<b>17 197 743</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll		3 520 290	3 392 490
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 670 290</b>	<b>3 542 490</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 053 241	-2 727 412
Årets resultat		-527 051	-198 029
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 580 292</b>	<b>-2 925 441</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>89 998</b>	<b>617 049</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 116 194	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 116 194</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 325 000	15 391 194
Leverantörsskulder		65 046	838 423
Skatteskulder		7 311	3 739
Övriga kortfristiga skulder		279	8 229
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	395 116	339 109
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 792 752</b>	<b>16 580 694</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 998 944</b>	<b>17 197 743</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-48 307</b>	<b>152 007</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	325 895	116 400
	<b>277 588</b>	<b>268 407</b>
Erhållen ränta	5 727	14 049
Erlagd ränta	-485 284	-301 006
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-201 968</b>	<b>-18 550</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 598	-69 267
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-720 936	816 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-899 306</b>	<b>728 916</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-187 500	-13 432 519
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-187 500</b>	<b>-13 432 519</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 050 000	12 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 050 000</b>	<b>12 500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-36 806</b>	<b>-203 603</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>921 762</b>	<b>1 125 365</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>884 956</b>	<b>921 762</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Manhem är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, 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:

Stomme och grund	0,96 - 10,00 %
Yttertak	1,48 %
Stamledningar VA	1,33 %
Stamledningar Värme	3,86 %
El	0,96 %
Hissar	1,54 %
Fasader	2,50 %
Fönster	2,50 %
Balkonger	1,43 %

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 1 724 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 728 266	1 610 415
Dröjsmålsränta	0	87
Pantsättningsavgift	4 116	1 671
Överlåtelseavgift	7 313	0
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	1 470	9 438
Öres- och kronutjämning	-1	0
<b>Summa</b>	<b>1 741 752</b>	<b>1 621 611</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga erhållna bidrag	4 685	0
<b>Summa</b>	<b>4 685</b>	<b>0</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	149 745	149 959
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 725	3 058
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 838	0
Städning enligt avtal	10 776	0
Städning utöver avtal	1 200	0
Sotning	0	8 720
Besiktningar	19 681	0
Hissbesiktning	2 850	0
Gårdkostnader	0	4 785
Gemensamma utrymmen	30 491	0
Snöröjning/sandning	0	14 230
Serviceavtal, hissar	3 810	0
Förbrukningsmaterial	14 276	2 456
<b>Summa</b>	<b>250 391</b>	<b>183 208</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	7 882	1 488
Dörrar och lås/porttele	16 004	0
VVS	11 223	0
Elinstallationer	8 470	0
Hissar	19 621	32 316
Mark/gård/utemiljö	2 965	0
Skador/klotter/skadegörelse	8 418	0
<b>Summa</b>	<b>74 582</b>	<b>33 804</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	29 486	0
<b>Summa</b>	<b>29 486</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	53 002	63 989
Uppvärmning	447 815	500 883
Vatten	116 029	30 325
Sophämtning/renhållning	94 540	203 428
Grovsopor	6 538	0
<b>Summa</b>	<b>717 924</b>	<b>798 625</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 507	20 350
Självrisk	0	10 500
Kabel-TV	16 952	0
Bredband	62 714	68 985
Fastighetsskatt	65 512	61 940
<b>Summa</b>	<b>186 685</b>	<b>161 775</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	1 106
Tele- och datakommunikation	811	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	1 545	513
Revisionsarvoden extern revisor	24 656	30 313
Styrelseomkostnader	5 059	0
Fritids och trivselkostnader	1 144	3 286
Föreningskostnader	3 436	1 688
Förvaltningsarvode enl avtal	68 668	56 372
Överlåtelsekostnad	8 232	2 006
Pantsättningskostnad	6 174	1 720
Administration	26 279	8 080
Konsultkostnader	9 988	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 560	0
<b>Summa</b>	<b>172 147</b>	<b>111 959</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 202	49 760
Arbetsgivaravgifter	7 431	14 074
<b>Summa</b>	<b>37 633</b>	<b>63 834</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	484 119	363 785
Dröjsmålsränta	353	300
<b>Summa</b>	<b>484 472</b>	<b>364 085</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	6 470 246	6 470 246
Årets inköp	13 620 019	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>20 090 265</b>	<b>6 470 246</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 708 950	-3 592 550
Årets avskrivning	-325 895	-116 400
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 034 845</b>	<b>-3 708 950</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>16 055 420</b>	<b>2 761 296</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>433 000</i>	<i>433 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 400 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	23 800 000
<b>Summa</b>	<b>42 600 000</b>	<b>44 600 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	83 321	83 321
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>83 321</b>	<b>83 321</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-83 321	-83 321
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-83 321</b>	<b>-83 321</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	13 432 519	0
Årets investeringar	18 500	13 432 519
Omfört till Byggnad	-13 451 019	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>13 432 519</b>

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 956	9 829
Transaktionskonto	205 355	907 877
Borgo räntekonto	679 600	13 884
<b>Summa</b>	<b>894 912</b>	<b>931 591</b>

### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 385	8 009
Förutbet fast skötsel	0	13 324
Förutbet försäkr premier	21 151	20 351
Förutbet kabel-TV	4 275	4 238
Förutbet bredband	5 220	5 294
<b>Summa</b>	<b>42 031</b>	<b>51 216</b>

### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-10-30	2,81 %	1 355 696	1 355 696
Stadshypotek AB	2030-10-30	3,06 %	575 514	575 514
Stadshypotek AB	2028-10-30	2,81 %	959 984	959 984
Stadshypotek AB	2030-10-30	3,06 %	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,59 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-02	2,59 %	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek AB	2030-10-30	3,06 %	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek AB	2026-03-09	2,60 %	2 625 000	2 625 000
Stadshypotek AB	2028-10-30	2,76 %	2 675 000	2 675 000
Stadshypotek AB	2030-10-30	3,06 %	1 050 000	-
<b>Summa</b>			<b>16 441 194</b>	<b>15 391 194</b>
Varav kortfristig del			6 325 000	15 391 194

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 441 194 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	237	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	7 984	0
Uppl kostn el	4 582	5 020
Uppl kostnad Värme	55 990	57 409
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	15 000
Uppl kostn räntor	64 960	65 772
Uppl kostn vatten	425	0
Uppl kostnad arvoden	19 232	22 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 043	6 913
Förutbet hyror/avgifter	215 663	166 995
<b>Summa</b>	<b>395 116</b>	<b>339 109</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 442 900	16 442 900

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning fr.o.m. 2026-01-01.

Styrelsen är i fortsatt arbete med en ny underhållsplan och avser att färdigställa den under 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Uppsala

---

Carl Johan Erik Frängsmyr  
Ordförande

---

Jan Lundberg  
Vice Ordförande

---

David Nyvall  
Sekreterare

---

Leo Essemyr De Los Reyes  
Kassör

---

Rebecka Rani Erika Marianne Babra  
Styrelseledamot

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

---

K. Jansson Revision AB  
Kirsi Marjut Kinanen Jansson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 06:47

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 07:12

**DOCUMENT ID:**

HkkV2ewRbg

**ENVELOPE ID:**

B10QnxwR-l-HkkV2ewRbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Manhem, 717600-1530 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

20 pages

**SHA-512:**

5731ff90b7e8b260781fd46aa9fdb6f5ef79cfb3c34412cc  
2981b8c9929748653f0b198c3d0aca881244640b88f928  
2f04bfe40c7ca45737cbf383ccc70c1fe1

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Johan Erik Frängsmyr cfrangsmyr@gmail.com	 Signed	05.05.2026 07:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 07:25	Low	IP: 94.234.79.80
2. DAVID KARL FREDRIK NY VALL david@redonion.se	 Signed	05.05.2026 09:26	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 09:26	Low	IP: 87.96.249.217
3. REBECKA RANI ERIKA MARIANNE BABRA rebecka_babra@yahoo.co.uk	 Signed	05.05.2026 10:02	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 10:01	Low	IP: 87.96.249.196
4. JAN LUNDBERG jan.lundberg@msb.se	 Signed	05.05.2026 16:06	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 16:05	Low	IP: 87.96.249.250
5. LEO ESSEMYR DE LOS REYES leoessemeyr@gmail.com	 Signed	05.05.2026 19:47	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 19:46	Low	IP: 94.255.243.253
6. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	 Signed	06.05.2026 06:47	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 06:47	Low	IP: 83.172.105.100

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 Brf Manhem

Org.nr 717600-1530

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Manhem för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Manhem för räkenskapsåret 2025 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 *Revisorers 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.

Uppsala 2026

---

Kirsi Kinanen Jansson  
Godkänd revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 06:48

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 07:12

**DOCUMENT ID:**

HJyNngvC-g

**ENVELOPE ID:**

SJRmnxP0Zx-HJyNngvC-g

**DOCUMENT NAME:**

A332 Brf Manhem 250101-251231 Revisionsberättelse.

pdf

3 pages

**SHA-512:**

23e0c207be5fbf14998e59702d26908d27e5aba42e8f4a

5d7c5433329ca5481bdcd84ac8871b2b6a0b13f92f611c

97befb2e4263d3757562e74854b6f30e4718

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kirsi Marjut Kinanen Jans son kirsi@kjrev.se	Signed	06.05.2026 06:48	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 06:48	Low	IP: 83.172.105.100

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

## Attachments

No attachments 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

## 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