







Årsredovisning 2025

HSB Brf Manilla i Kristianstad

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Manilla i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2249 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Manilla 1	1951-01-01	1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	20
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 672
Totalt 50 objekt		**3 692**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 24 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Olsson	Ordförande
Christina Öien	Ledamot
Ulla Hilmersson	Ledamot
Magnus Andersson	Ledamot
Ka Wai Vi	Ledamot
Joel Andersson	Ledamot
Albin Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Öien, Ulla Hilmersson, Albin Persson och Ka Wai Vi.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Öien, Anders Olsson och Magnus Andersson.

Revisorer har varit: Lars-Erik Tykesson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bengt Hilmersson (sammankallande) och Josefine Lundin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-04-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-28.

Föreningen har fortsatt miljöarbetet och bytt till lågenergilampor i genensamma utrymme, samt automatisk tänding och släckning av belysning i flertalet utrymme i fastigheten.
Åtgärder från 2025 års elbesiktningen kommer att utföras under 2026-2027; såsom att byta elstammar från källare till lägenheter, även utöka automatisk tänding och släckning av belysning i trapphusen och vind.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2025 Torkrum målade, utökning av brandklockor i fastigheten, elarbetet påbörjat som kommer att fortlöpa til 2027
2024 Fasadgrund och sopskåp målade, Entre-trappor renoverade, planterat häck, hjärtstartare inköpt, översyn av skyddsrum samt beredskapsboxar inköpta till skyddsrum.
2023 Avluftare och cirkulationspump till varmvatten för fastigheten har bytts ut.
2022 har föreningen bytt ut alla lägenhetsdörrar
2020 Bytt alla fönsterbläck, belysning utomhus och i bersån, installerat avkalkare för ökad vattenkapacitet.
2019 Elsäkrat hela fastigheten, bytt vissa stuprör mot dagvattenledningen och bytt till lågenergilampor.
2018 Målning av källarnedgångar, källargolv, trappor, trappräcken, Tvättning och renovering av balkonger. Omläggning av dagvattenledningar. Branskyddsåtgärder enligt brandskyddskontroll.
2017 Asfaltering av gångytor. Nya ståldörrar till källaren. Nya stamlednigar för avlopp.
2015 Renovering av stammar samt byte badrum/toaletter.

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

Åtgärder från 2025 års elbesiktningen kommer att ske under 2026 - 2027
Ombyggnad/Tillbyggnad av miljöhus kommer att ske innan 2027 då det är ett krav från Kommunen.
Under 2026 kommer föreningen att teckna avtal med Telenor för fiber till alla lägenheter som kommer ingå i årsavgiften.
Styrelsen arbetar löpande med underhållsplanen för att identifiera och planera såväl större planerade renoveringar som löpande driftsåtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	87	101	142	147	129
Skuldsättning, kr/kvm	2 517	2 583	2 646	2 694	2 760
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 531	2 597	2 661	2 709	2 775
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	196	199	174	155	168
Årsavgifter, kr/kvm	634	634	598	564	564
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	639	635	605	572	573
Nettoomsättning, tkr	2 342	2 330	2 209	2 079	2 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	23	73	251	225	-68
Soliditet, %	25	24	23	21	20

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	70 110	0	0	70 110
Underhållsfond, kr	1 045 646	0	133 000	1 178 646
S:a bundet eget kapital, kr	**1 115 756**	**0**	**133 000**	**1 248 756**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 963 896	72 668	-133 000	1 903 563
Årets resultat, kr	72 668	-72 668	23 264	23 264
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 036 564**	**0**	**-109 736**	**1 926 827**
S:a eget kapital, kr	**3 152 320**	**0**	**23 264**	**3 175 583**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 036 563
Årets resultat, kr	23 264
Reservation till underhållsfond, kr	-133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 926 827**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 926 827**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 341 714	2 330 311
Övriga rörelseintäkter		16 875	13 454
Summa Rörelseintäkter		**2 358 589**	**2 343 765**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 427 766	-1 444 759
Övriga externa kostnader	Not 4	-117 294	-66 602
Personalkostnader	Not 5	-147 673	-131 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-299 129	-299 129
Summa Rörelsekostnader		**-1 991 862**	**-1 941 584**
Rörelseresultat		**366 727**	**402 181**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 202	35 929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 665	-365 443
Summa Finansiella poster		**-343 463**	**-329 513**
Resultat efter finansiella poster		**23 264**	**72 668**
Resultat före skatt		**23 264**	**72 668**
Årets resultat		**23 264**	**72 668**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	11 277 578	11 567 752
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	20 149	29 104
Summa Materiella anläggningstillgångar		**11 297 727**	**11 596 856**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**11 298 227**	**11 597 356**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 704	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	11 435	37 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	58 709	64 494
Summa Kortfristiga fordringar		**74 847**	**103 846**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	900 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**900 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	579 271	575 930
Summa Kassa och bank		**579 271**	**575 930**
Summa Omsättningstillgångar		**1 654 118**	**1 579 775**
Summa Tillgångar		**12 952 345**	**13 177 131**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 110	70 110
Fond för yttre underhåll		1 178 646	1 045 646
Summa Bundet eget kapital		**1 248 756**	**1 115 756**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 903 563	1 963 896
Årets resultat		23 264	72 668
Summa Fritt eget kapital		**1 926 827**	**2 036 563**
Summa Eget kapital		**3 175 584**	**3 152 319**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 120 000	8 139 000
Summa Långfristiga skulder		**3 120 000**	**8 139 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 173 067	1 396 067
Leverantörsskulder		95 337	107 774
Skatteskulder		9 661	6 806
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	49 545	48 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	329 151	326 746
Summa Kortfristiga skulder		**6 656 762**	**1 885 812**
Summa Skulder		**9 776 762**	**10 024 812**
Summa Eget kapital och skulder		**12 952 345**	**13 177 131**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	366 727	402 181
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	299 129	299 129
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**299 129**	**299 129**
Erhållen ränta	30 516	26 741
Erlagd ränta	-370 644	-370 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**325 728**	**357 931**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 932	-21 314
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 072	-25 521
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-7 004**	**-46 834**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**318 725**	**311 096**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-242 000	-235 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-242 000**	**-235 000**
Årets kassaflöde	**76 725**	**76 096**
Likvida medel vid årets början	**1 503 047**	**1 426 951**
Likvida medel vid årets slut	**1 579 771**	**1 503 047**

Dokument-ID 09222115557575020025 Signerat AO1, MA, JA, KWV, UH, AP, KÖ, LET, AO2

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:	10-120 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 326 452	2 326 452
	Övriga primära intäkter	15 262	3 859
	Summa Bruttoomsättning	**2 341 714**	**2 330 311**
	Summa Nettoomsättning	**2 341 714**	**2 330 311**

Det ingår el, uppvärmning, vatten och renhållning i årsavgiften.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-318 821	-363 061
	Snö och halk-bekämpning	-1 700	0
	Reparationer	-138 620	-125 576
	El	-70 372	-70 592
	Uppvärmning	-496 988	-513 041
	Vatten	-157 099	-149 678
	Sophämtning	-59 191	-58 581
	Fastighetsförsäkring	-38 057	-36 409
	Kabel-TV och bredband	-21 882	-25 996
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-82 752	-78 240
	Övriga driftkostnader	-42 285	-23 586
	Summa Driftskostnader	**-1 427 766**	**-1 444 759**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 972	-2 707
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 495	0
	Administrationskostnader	-34 193	-13 095
	Extern revision	-13 825	-13 700
	Medlemsavgifter	-15 400	-15 400
	Föreningsverksamhet	-7 117	-7 190
	Övriga förvaltningskostnader	-35 292	-14 511
	Summa Övriga externa kostnader	**-117 294**	**-66 602**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-62 600	-57 200
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-60 000	-53 090
	Sociala avgifter	-24 073	-19 804
	Summa Personalkostnader	**-147 673**	**-131 094**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-290 174	-290 174
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 955	-8 955
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-299 129**	**-299 129**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 124 408	18 124 408
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 777	22 777
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**18 147 185**	**18 147 185**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 579 433	-6 289 259
	Årets avskrivningar	-290 174	-290 174
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 869 607**	**-6 579 433**
	Utgående redovisat värde	**11 277 578**	**11 567 752**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**51 400 000**	**43 400 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	11 391 300	11 391 300
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**11 391 300**	**11 391 300**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	44 775	44 775
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**44 775**	**44 775**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-15 671	-6 716
	Årets avskrivningar	-8 955	-8 955
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-24 626**	**-15 671**
	Utgående redovisat värde	**20 149**	**29 104**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	501	27 117
	Övriga fordringar	10 934	10 802
	Summa Övriga fordringar	**11 435**	**37 919**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	0	9 302
	Upplupna ränteintäkter	8 434	13 748
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 274	41 444
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**58 709**	**64 494**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 000 000	900 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 000 000**	**900 000**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	579 271	575 719
	Bankkonto 3	0	211
	Summa Kassa och bank	**579 271**	**575 930**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,83%	2026-12-01	1 154 067	28 000
Sparbanken Skåne AB	4,27%	2026-05-10	1 600 000	50 000
Sparbanken Skåne AB	4,02%	2028-05-10	3 200 000	80 000
Sparbanken Skåne AB	3,90%	2026-02-10	3 339 000	84 000
			9 293 067	**242 000**

Långfristig del	3 120 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 093 067
Kortfristig del	6 173 067
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	242 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	968 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Källskatt	1 010	2 010
Inre fond	46 408	46 408
Övriga kortfristiga skulder	2 127	0
Summa Övriga skulder	**49 545**	**48 418**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	191 087	182 937
Upplupna räntekostnader	35 458	37 436
Övriga upplupna kostnader	102 607	106 373
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**329 151**	**326 746**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-10. 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 Bostadsrättsförening Manilla i Kristianstad, org.nr. 738200-2249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Manilla i Kristianstad för räkenskapsåret 2025.

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 december 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Bostadsrättsförening Manilla i Kristianstad för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Erik Tykesson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Manilla i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Olsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:24:57

Magnus Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 13:58:01

Joel Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:18:15

Ka Wai Vi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:02:18

Ulla Hilmersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:22:01

Albin Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 11:20:34

Kristina Öien
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 19:50:32

Lars Erik Tykesson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:32:50

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:46:27

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Manilla i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Erik Tykesson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:34:47

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:46:12

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.