



# **Bostadsrättsföreningen Erik Menved**

**769620-1966**

**Årsredovisning**

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Styrelsen för Brf Erik Menved avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Brf Erik Menved har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter i föreningens fastighet. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag.

Brf Erik Menved bildades 2009-04-21 och registrerades 2009-06-02. Före bildandet gjorde Wihlborgs Fastigheter en 3D-avstyckning från sin fastighet Erik Menved 37 (byggd 1971), så att bostadsdelen från våning 2 och uppåt blev Erik Menved 38. Marken på fastigheten Erik Menved 38 innehas med äganderätt.

2009-11-26 förvärvades fastigheten Erik Menved 38 med adress Mäster Nilsgatan (MNG) 2, 8, 14 och 24 i Malmö. Källare med garage, markplan med kommersiella lokaler och innergård ägs och förvaltas av Wihlborgs Fastigheter. Brf Erik Menved har servitut att bl.a. nyttja innergården på MNG 2, 8 och 14.

Brf Erik Menved har sitt säte i Malmö.

Styrelsen har under året bestått av:

Lena Söderquist	Ordförande
Johan Lind	Kassör
Ebba Nogeman Körner	Ledamot fr.o.m. 2025-06-24
Michael Schlegel	Ledamot fr.o.m. 2025-06-24
Carlos Villagran	Ledamot t.o.m. 2025-10-31
Daniel Saadat	Ledamot t.o.m. 2025-06-24
Per Paulun	Suppleant

Revisor:

Hans Ehrlinder, Ehrlinders Revisionsbyrå AB, t.o.m. 2025-06-24  
Johan Lidehäll, Ehrlinders Revisionsbyrå AB, fr.o.m. 2025-06-24

Föreningens firma tecknas av styrelsen alt. två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 9 st. protokollförda styrelsemöten. Föreningsstämma ägde rum 2025-06-24. Stämman beslutade bl.a. om utbetalning av styrelsearvoden samt att hålla bildandet av en valberedning levande och att styrelsen är rådgivande under året.

Styrelsen kan kontaktas genom e-post till [styrelsen@erikmenved.se](mailto:styrelsen@erikmenved.se) eller genom att lämna ett meddelande i styrelsebrevlådan på MNG 14. Informationen uppdateras kontinuerligt på hemsidan [www.erikmenved.se](http://www.erikmenved.se).

Övrig information om Brf Erik Menved i punktform:

- Föreningen följer en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig fram till 2060.
- Försäkring, sophantering, tvättstugor, el och kabel-tv ingår i medlemmarnas månadsavgifter.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa.
- Sopnedkast för hushållssopor finns på varje våningsplan och sophantering sköts av Ragn-Sells.
- Miljörum finns i anslutning till garaget. Miljösoapor hanteras av Ragn-Sells.
- Thyssen Krupp handhar felanmälningar och service på hissar.
- Föreningen har 4 st. tvättstugor fördelade på MNG 8 och 24.
- E.ON är leverantör för fastighetens fjärrvärme och el.
- Föreningen har anlitat HSB Malmö för fastighetsförvaltning och skötsel.
- Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Azalea Redovisning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Avgifterna höjdes med 2% från och med 1 januari 2025.

Föreningens ställning och beredskap är fortsatt god. Det finns sparkapital i de 4 st. hyreslägenheterna som ännu inte ombildats, räntorna på fastighetslånen ses kontinuerligt över, kontrollen över de löpande driftskostnaderna är god och likviditeten är stabil.

Nedan följer årets väsentliga händelser i punktform:

- Reparation av Ozonfilter till ventilationen
- Montage av plexiglas till dörren mot gården för att förhindra vattenskador
- OVK-besiktning
- Montering av brytskydd på vindsdörr på Mäster Nilsgatan 2 för ökat inbrottskydd
- Radonmätning (påvisade inte några förhöjda radonhalter)

### **Medlemsinformation**

Brf Erik Menved äger fastigheten Erik Menved 38. Fastigheten rymmer 87 st. lägenheter och 4 st. lokaler. Den totala ytan är 5 090 kvm varav lägenhetsyta 5 083 kvm och lokalyta 7 kvm. Total bostadsrättsyta per 2025-12-31 är 4 831 kvm.

Vid årets ingång fanns det 83 st. lägenheter som var upplåtna med bostadsrätt. Under 2025 har det inte skett någon ombildning. Av kvarvarande 4 st. hyresrätter är samtliga uthyrda. Det har under året skett 7 st. överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter och hyresintäkter	4 162	4 086	3 976	3 874	3 973
Resultat efter finansiella poster	-793	-290	-323	-827	-333
Kassalikviditet	46 %	69 %	113 %	111 %	1 193%
Soliditet	57 %	57 %	56 %	56 %	54 %
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	777	762	747		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	89 %	89 %	83 %		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	12 171	12 171	12 371		
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 552	11 552	11 552		
Sparande per kvm totalyta, kr	-43	56	24		
Energikostnad per kvm totalyta, kr	265	248	253		
Räntekänslighet (%)	15,8 %	16,0%	16,6%		

**\*Se tilläggsupplysningar för definition av nyckeltal**

Föreningen har sedan 2009 ombildat hyresrätter till bostadsrätter och i samband med detta fått in likvida medel. Styrelsen har valt att använda dessa medel till underhållsåtgärder istället för amortering. Dels sådana underhållsåtgärder som redan har utförts och dels planerade åtgärder i framtiden. Den stora kassan är inte medräknad vid beräkning av skuldsättning per kvm eller räntekänslighet. Detta behöver tas hänsyn till vid jämförelse mot andra bostadsrättsföreningar. Föreningens fastighetslån förväntas bli förlängt i samband med slutbetalningsdag och kan därför i praktiken betraktas som långfristigt. Exkluderas kortfristig del av fastighetslånet från beräkningen av kassalikviditet uppgick denna till ca 2 000% för var och ett av räkenskapsåren 2022-2025.

**Upplysning vid förlust**

Årets förlust är hänförlig dels till avskrivningar som ej påverkar kassaflödet samt dels till högre kostnader för besiktningar jämfört med ett genomsnittligt år. Föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden är god.

<b>Förändringar i eget kapital</b>	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	75 431 740	13 375 693	1 381 200	-11 336 262	-289 981	78 562 390
Disposition enligt beslut av årsstämma:						
Balanseras i ny räkning				-289 981	289 981	
Avsättning till underhållsfond			145 500	-145 500		
Årets resultat					-793 439	-793 439
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 431 740</b>	<b>13 375 693</b>	<b>1 526 700</b>	<b>-11 771 743</b>	<b>-793 439</b>	<b>77 768 951</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-11 771 743
Årets resultat	-793 439
	<hr/>
	-12 565 182

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond (enligt stadgarna 0,15% av taxeringsvärdet)	177 000
Balanseras i ny räkning	-12 742 182
	<hr/>
Totalt	-12 565 182

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 162 092	4 086 375
Övriga rörelseintäkter	2	44 227	46 586
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4 206 319</b>	<b>4 132 961</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 014 471	-2 609 387
Övriga externa kostnader	4	-286 695	-444 825
Personalkostnader	5	-188 382	-180 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574 700	-574 700
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 064 248</b>	<b>-3 808 912</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>142 071</b>	<b>324 049</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		350 654	471 989
Räntekostnader		-1 286 164	-1 086 019
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-935 510</b>	<b>-614 030</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-793 439</b>	<b>-289 981</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-793 439</b>	<b>-289 981</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	116 763 385	117 321 724
Maskiner och inventarier	7	20 188	36 549
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 783 573</b>	<b>117 358 273</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 223	925
Övriga fordringar		0	76 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	177 380	177 222
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>180 603</b>	<b>255 061</b>
Kassa och bank	9	20 657 530	20 606 806
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 838 133</b>	<b>20 861 867</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 621 706</b>	<b>138 220 140</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser inkl. upplåtelseavgifter		88 807 433	88 807 433
Underhållsfond		1 526 700	1 381 200
		<b>90 334 133</b>	<b>90 188 633</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-11 771 743	-11 336 262
Årets resultat		-793 439	-289 981
		<b>-12 565 182</b>	<b>-11 626 243</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 768 951</b>	<b>78 562 390</b>
<b>Skulder</b>			
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Fastighetslån	10		
	11	15 000 000	29 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 000 000</b>	<b>29 300 000</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Fastighetslån	11	43 800 000	29 500 000
Leverantörsskulder		107 469	57 202
Skatteskulder		291 798	280 053
Övriga skulder		1 754	63
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	651 734	520 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 852 755</b>	<b>30 357 750</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 621 706</b>	<b>138 220 140</b>

	2025-01-01	2024-01-01
<b>Kassaflödesanalys</b>	2025-12-31	2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	142 071	324 049
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	574 700	574 700
<b>Summa</b>	<b>716 771</b>	<b>898 749</b>
Erhållen ränta	350 654	471 989
Betald ränta	-1 286 164	-1 086 019
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-218 739</b>	<b>284 719</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelseresultat		
Förändring av rörelsefordringar	74 459	222 003
Förändring av rörelseskulder	195 004	15 731
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>269 463</b>	<b>522 453</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastighet, maskiner och inventarier	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amorteringar	0	0
Inbetalda medlemsinsatser	0	1 218 229
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 476 771
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>2 695 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>50 724</b>	<b>3 217 453</b>
<b>Likvida medel vid årets ingång</b>	<b>20 606 806</b>	<b>17 389 353</b>
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>20 657 530</b>	<b>20 606 806</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar  
i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

#### *Intäktsredovisning och hantering upplåtelseavgifter*

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Resultat vid försäljning av lägenheter med bostadsrättsupplåtelse redovisas på följande sätt;  
Den del av köpeskillingen som motsvarar bostadsrättens ursprungliga värde, dvs. åsatt värde enligt föreningens ekonomiska plan, redovisas som kapitaltillskott till föreningen.

Resterande del av köpeskillingen redovisas som upplåtelseavgift inom eget kapital.

#### *Andelstal och medlemmarnas inbördes förhållande vid försäljning av bostadsrätter*

Nyttillkommen medlem i bostadsrättsföreningen erhåller det andelstal som förvärvat lägenhet åsattes vid fastighetens förvärvande. Nyttillkommen medlem påverkar tidigare andelstal såtillvida att den procentuella andelen förändras i takt med att insatsbasen utökas i föreningen. De nya andelstalen påverkar dock inte det inbördes förhållandet mellan övriga medlemmar.

#### *Underhållsfond*

Underhållsfonden redovisas som en del av bundet eget kapital. Avsättning till underhållsfond sker enligt plan och ianspråktagande för nedlagda utgifter för planerat underhåll sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Underhållsfond avser s.k. yttre underhåll.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och i förekommande fall nedskrivningar. Mark skrivs inte av.

#### *Byggnader*

Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs då de uppstår. Utgifter för ombyggnad av värdehöjande karaktär aktiveras varvid det ackumulerade anskaffningsvärdet för byggnader ökar.

#### *Avskrivningar*

Avskrivningar sker enligt linjär avskrivningsmetod över den förväntade nyttjandeperioden.

#### *Följande avskrivningstakt tillämpas (fg. år inom parentes):*

Byggnader	200 år	(200 år)
Fastighetsförbättringar	20-50 år	(20-50 år)
Maskiner och inventarier	10 år	(10 år)

**Definition av nyckeltal**

*Kassalikviditet*

Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

*Soliditet*

Föreningens eget kapital i relation till balansomslutningen.

*Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

*Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

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

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

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

*Sparande per kvm (kr/kvm)*

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

*Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

*Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

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

*Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	3 634 128	3 548 171
Hysesintäkter bostäder	395 424	375 237
Hysesintäkter lokaler	20 400	13 600
Bredband	86 652	123 879
Kabel-TV	4 560	4 560
El	20 928	20 928
<b>Summa</b>	<b>4 162 092</b>	<b>4 086 375</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, el och kabel-tv.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Överlåtelse, pantsättning och administrationsavgifter	42 677	44 336
Övriga intäkter	1 550	2 250
<b>Summa</b>	<b>44 227</b>	<b>46 586</b>

Not 3 Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Reparation och underhåll av fastighet	521 522	442 753
Besiktningar	326 616	53 969
Fastighetsel	682 772	617 012
Fjärrvärme	485 385	464 694
Vatten	180 756	180 693
Fastighetsskötsel och städning	195 485	188 806
Avfallshantering	194 584	215 814
Fastighetsförsäkring	121 488	115 280
Kabel-TV och bredband	155 876	188 556
Fastighetsskatt/avgift	149 988	141 810
<b>Summa</b>	<b>3 014 471</b>	<b>2 609 387</b>

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ekonomisk förvaltning och ekonomiska konsulttjänster	30 250	38 125
Redovisningstjänster	70 546	70 750
Revisionsarvode	29 000	26 625
Advokat, jurist och inkassokostnader	48 156	172 194
Mäklararvoden och försäljningskostnader	0	35 000
Medlemskap, avgifter och andra förvaltningskostnader	21 069	20 892
Självrisk försäkringsärende	29 400	0
Förbrukningsinventarier, kontorsmaterial, kommunikation m.m.	30 999	51 619
Hyra för garage	14 073	13 438
Övriga kostnader	13 202	16 183
<b>Summa</b>	<b>286 695</b>	<b>444 825</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Föreningen har ingen anställd personal.	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Utbetalda styrelsearvoden	153 633	150 147
Sociala avgifter	33 089	29 853
Övriga personalkostnader	1 660	0
<b>Summa</b>	<b>188 382</b>	<b>180 000</b>
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126 620 082	126 620 082
Anskaffningar / aktiverade utgifter	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 620 082</b>	<b>126 620 082</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 298 358	-8 740 019
Årets avskrivningar	-558 339	-558 339
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 856 697</b>	<b>-9 298 358</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 763 385</b>	<b>117 321 724</b>
Bokfört värde byggnader	85 211 057	85 769 396
Bokfört värde mark	31 552 328	31 552 328
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>116 763 385</b>	<b>117 321 724</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	76 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	37 000 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>118 000 000</b>	<b>97 000 000</b>

Brf Erik Menved 14 (15)  
Org.nr 769620-1966

<b>Not 7 Maskiner och inventarier</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	240 414	240 414
Anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>240 414</b>	<b>240 414</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-203 865	-187 504
Årets avskrivningar	-16 361	-16 361
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-220 226</b>	<b>-203 865</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 188</b>	<b>36 549</b>

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	115 721	110 747
Övriga förutbetalda kostnader	48 849	48 291
Upplupna ränteintäkter	12 810	18 184
<b>Summa</b>	<b>177 380</b>	<b>177 222</b>

<b>Not 9 Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Företagskonto SEB	1 800 008	2 259 227
Sparkonto SEB	10 522	9 347 579
Placeringskonto SEB	9 000 000	9 000 000
Specialinlåningskonto SEB	9 847 000	0
<b>Summa</b>	<b>20 657 530</b>	<b>20 606 806</b>

Därtill har föreningen avtal med SEB om checkräkningskredit (limit 500 000 kr, 7,16% kreditränta).

Saldo på placeringskonto var per balansdagen bundet t.o.m. 2026-03-02.

#### **Not 10 Skulder som avser flera poster**

Föreningens fastighetslån om 58 800 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	15 000 000	43 800 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	43 800 000	15 000 000

<b>Not 11 Fastighetslån</b>				<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Fastighetslån SEB</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Förfalldatum</b>		
Lån 35838406	14 300 000	1,28 %	2026-12-28	14 300 000	14 300 000
Lån 35838694	15 000 000	3,14 %	2028-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839038	15 000 000	3,86 %	2026-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839100	14 500 000	2,31 %	2026-12-28	14 500 000	14 500 000
<b>Summa</b>	<b>58 800 000</b>			<b>58 800 000</b>	<b>58 800 000</b>

<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna driftskostnader		145 220	158 797
Upplupet arvode för redovisning och revision		45 875	41 250
Upplupen kostnad för OVK-åtgärder		127 116	0
Upplupen kostnad för rivning och torkning i samband med vattenskada		21 801	0
Upplupna räntekostnader		9 641	5 927
Förutbetalda årsavgifter och hyror		302 081	314 458
<b>Summa</b>		<b>651 734</b>	<b>520 432</b>

<b>Not 13 Ställda säkerheter</b>		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar har lämnats som säkerhet för fastighetslån		59 300 000	59 300 000

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-12

### Underskrifter

Malmö den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Lena Söderquist  
Ordf.

Johan Lind

Ebba Nogeman Körner

Michael Schlegel

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Lidehäll  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Erik Menved

Org.nr 769620-1966

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Erik Menved 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 och kassaflöde 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-15 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Bostadsrättsföreningen Erik Menved 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Johan Lidehäll  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

