



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 eller genom att lämna ett meddelande i styrelsebrevlådan på MNG 14. Informationen uppdateras kontinuerligt på hemsidan 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. Miljösor 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 inbrottsskydd
- 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
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.

Förändringar i eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
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
Belopp vid årets utgång	75 431 740	13 375 693	1 526 700	-11 771 743	-793 439	77 768 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-11 771 743
Årets resultat	-793 439
	-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
Totalt	-12 565 182

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 162 092	4 086 375
Övriga rörelseintäkter	2	44 227	46 586
Summa rörelsens intäkter		4 206 319	4 132 961
Rörelsens kostnader			
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
Summa rörelsens kostnader		-4 064 248	-3 808 912
Rörelseresultat		142 071	324 049
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		350 654	471 989
Räntekostnader		-1 286 164	-1 086 019
Summa resultat från finansiella poster		-935 510	-614 030
Resultat efter finansiella poster		-793 439	-289 981
ÅRETS RESULTAT		-793 439	-289 981

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	116 763 385	117 321 724
Maskiner och inventarier	7	20 188	36 549
Summa anläggningstillgångar		116 783 573	117 358 273
Omsättningstillgångar			
<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
Summa kortfristiga fordringar		180 603	255 061
Kassa och bank	9	20 657 530	20 606 806
Summa omsättningstillgångar		20 838 133	20 861 867
SUMMA TILLGÅNGAR		137 621 706	138 220 140

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser inkl. upplåtelseavgifter		88 807 433	88 807 433
Underhållsfond		1 526 700	1 381 200
		90 334 133	90 188 633
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 771 743	-11 336 262
Årets resultat		-793 439	-289 981
		-12 565 182	-11 626 243
Summa eget kapital		77 768 951	78 562 390
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10		
	11	15 000 000	29 300 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	29 300 000
<i>Kortfristiga skulder</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
Summa kortfristiga skulder		44 852 755	30 357 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 621 706	138 220 140

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

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

Nytilkommen medlem i bostadsrättsföreningen erhåller det andelstal som förvärvat lägenhet åsattes vid fastighetens förvärvande. Nytilkommen medlem påverkar tidigare andelstal

så tillvida 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
Summa	4 162 092	4 086 375

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
Summa	44 227	46 586

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
Summa	3 014 471	2 609 387

Not 4 Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
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
Mäklrararvoden och försäljningskostnader	0	35 000
Medlemskap, avgifter och andra förvaltningskostnader	21 069	20 892
Självrisk försäkringsärend	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
Summa	286 695	444 825
Not 5 Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Föreningen har ingen anställd personal.		
Utbetalda styrelsearvoden	153 633	150 147
Sociala avgifter	33 089	29 853
Övriga personalkostnader	1 660	0
Summa	188 382	180 000
Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126 620 082	126 620 082
Anskaffningar / aktiverade utgifter	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 620 082	126 620 082
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 298 358	-8 740 019
Årets avskrivningar	-558 339	-558 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 856 697	-9 298 358
Utgående redovisat värde	116 763 385	117 321 724
Bokfört värde byggnader	85 211 057	85 769 396
Bokfört värde mark	31 552 328	31 552 328
Summa bokfört värde byggnader och mark	116 763 385	117 321 724
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	76 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	37 000 000
Summa taxeringsvärden	118 000 000	97 000 000

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

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

Not 9 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
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
Summa	20 657 530	20 606 806

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	15 000 000	43 800 000
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån	43 800 000	15 000 000

Not 11 Fastighetslån				2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån SEB	Lånebelopp	Räntesats	Förfalldatum		
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
Summa	58 800 000			58 800 000	58 800 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2025-12-31	2024-12-31
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
Summa		651 734	520 432

Not 13 Ställda säkerheter		2025-12-31	2024-12-31
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>

2026-05-13 12:48:42 UTC+00:00

Styrelseledamot

JOHAN LIND



SE BankID - 764ecc8c-654c-4e62-88f1-8cd7572b4be3

2026-05-13 16:03:54 UTC+00:00

Styrelseledamot

Lars Gunnar Michael Schlegel



SE BankID - 8f15af8c-d9d4-4d35-b476-a517d3f22b8a

2026-05-13 16:51:18 UTC+00:00

Styrelseordförande

LENA SÖDERQUIST



SE BankID - 72b63087-9359-492f-b5ac-bab385eacad1

2026-05-15 14:36:46 UTC+00:00

Styrelseledamot

EBBA NOGEMAN KÖRNER



SE BankID - c6c83969-2071-4f5a-81ec-a307c218a58a

2026-05-16 09:41:59 UTC+00:00

Revisor

Per Johan Lidehäll



SE BankID - fa646bf1-12e2-42a7-8415-27b3dbd8d2e2