Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Månsarps ängar

769640-5146

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Electronically signed · Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknat

visma sign

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Månsarps ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Månsarps Ängar har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Månsarps Ängar är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-11-01.

Föreningen har sitt säte i Månsarp.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 15 medlemmar och vid årets slut 27 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelser

20 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Daniel Kronåker	Ordförande
Lennart Edlund	Ledamot
Vincent Pallander	Ledamot
Tomas Pettersson	Ledamot
Gunnar Romedal	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Arvidsdotter
Gustav Karlsson

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Andreas Lidhed

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Jönköping Månsarp 1:456 i Jönköpings kommun. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun. Adresser: Lyftstigen 2,4,6,8,10,12,14,16 och Traversvägen 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m²
8	5	909,6
4	4	329,2
4	3	266,4
4	3	271,6
20		1776,8

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.
Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Axcells Fastighetspartner.

Avtal	Leverantör
- Ekonomisk förvaltning	Interesta AB
- Revisor	Lidhed & Partners Revision AB
- Avropsavtal för teknisk förvaltning	Wetterum Fastighetspartner i Jönköping
- Snöröjning	Axcell Fastighetspartner
- Konton för löpande transaktioner	Swedbank AB
- Vatten och avlopp	Jönköpings Kommun
- Konton för fastighetslån	Swedbank AB
- El-leverans nätdrift	Jönköpings Energi AB
- El-leverans förbrukning	Jönköpings Energi AB
- Försäkring	Länsförsäkringar Jönköping
- Sophämtning	PreZero Recycling AB & June Avfall och Miljö AB

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen i BRF Månsarps Ängar träffats för totalt 10 protokollförda möten. Vårens möten rörde ämnen som bygglov för uterum, markiser och möjligheterna att byta avtal för fastighetsförvaltningen. Tonvikten, har under höstens något tätare möten, har legat vid att förbereda fastigheternas 2-årsbesiktning som kommer att äga rum i mars 2026.

Det har beslutats att var och en av föreningens medlemmar har tillåtelse att montera markiser för eget bruk så länge kulören enhetligt hålls till grå. Medlemmarna ges också möjlighet att glasa in sina respektive uteplatser på egen bekostnad efter att själva ha sökt bygglov.

I samband med Årsstämman 2025 beslutades om byte av revisor till Andreas Lidhed.

Styrelsens övergripande mål är att fortsätta bygga en trygg och stabil förening där medlemmarna trivs och känner sig hörda. Vi vill arbeta med transparens och finnas där för alla medlemmar och via detta arbetssätt vinna medlemmarnas förtroende och respekt.

Under sommaren sades avtal, med Axcell, gällande fastighetsförvaltning upp. Nytt avtal tecknades med Fastighetspartner, nuvarande Wetterum, som tog över driften av vår fastighet den 1 oktober. Styrelsen kommer även fortsätta se över och försöka optimera tjänsteavtal allteftersom tiden går och utifrån rådande omständigheter och behov.

Föreningen har under 2025, glädjande, fått nya medlemmar i ytterligare 7 av föreningens 20 bostäder. Nu återstår försäljning av de tre kvarvarande kedjehusen på Lyftstigen.

Föreningen har tre lån hos Swedbank där två av lånen är bundna till respektive 2027-06-23 samt 2028-06-21. För det tredje lånet har vi för närvarande rörlig ränta som under 2025 rört sig nedåt till bra nivåer. Under 2026 kommer styrelsen att diskutera bindning även av sista tredjedelen.

Budgeten för 2026 har tagits fram i samarbete med Wetterum, tidigare Interesta. Vi har, efter indexering av kostnader och för att bygga en stark ekonomi i föreningen, beslutat att höja medlemmarnas månadsavgifter med 3%. Vi är även framåt budgeterat med arvode för styrelsen samt för 2026 även en del extra kostnader i samband med besiktning av fastigheten.

Upplysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. Föreningens kassaflöde är positivt och uppgår till 269 650 kr. De redovisningsmässiga avskrivningarna om 1 113 709 kr kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men det medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknat
visma sign

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**
Nettoomsättning	1 772	1 566	210
Resultat efter finansiella poster	-616	-901	-38
Soliditet (%)	64,3	64,4	46,4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,8	85,5	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	819	735	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 813	13 953	0
Räntekänslighet (%)	16,9	18,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	110	112	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	280	120	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	46 460 000	0	-38 520	-900 740	**45 520 740**
Överföring till bal. resultat			-900 740	900 740	**0**
Avsättning till underhållsfond		88 840	-88 840		**0**
Årets resultat				-616 289	**-616 289**
Belopp vid årets utgång	**46 460 000**	**88 840**	**-1 028 100**	**-616 289**	**44 904 451**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 028 100
årets förlust	-616 289
	-1 644 389
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	88 840
i ny räkning överföres	-1 733 229
	-1 644 389

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 772 361	1 565 541
Övriga intäkter		126 644	3 255
		1 899 005	**1 568 796**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-427 085	-415 072
Reparation och underhåll	4	-7 153	0
Administrationskostnader	5	-112 170	-106 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 113 709	-1 113 709
		-1 660 117	**-1 635 573**
Rörelseresultat		**238 888**	**-66 777**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-855 177	-833 963
		-855 177	**-833 963**
Resultat efter finansiella poster		**-616 289**	**-900 740**
Resultat före skatt		**-616 289**	**-900 740**
Årets resultat		**-616 289**	**-900 740**

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	69 057 782	70 171 491
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
		69 057 782	**70 171 491**
Summa anläggningstillgångar		**69 057 782**	**70 171 491**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 124	41 550
		44 124	**45 821**
Kassa och bank		724 117	454 468
Summa omsättningstillgångar		**768 241**	**500 289**
SUMMA TILLGÅNGAR		**69 826 023**	**70 671 780**

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 460 000	46 460 000
Fond för yttre underhåll		88 840	0
		46 548 840	**46 460 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 028 100	-38 520
Årets resultat		-616 289	-900 740
		-1 644 389	**-939 260**
Summa eget kapital		**44 904 451**	**45 520 740**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	16 210 192	16 541 872
Summa långfristiga skulder		**16 210 192**	**16 541 872**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 333 128	8 250 208
Leverantörsskulder		52 146	52 339
Övriga skulder		0	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 106	306 544
Summa kortfristiga skulder		**8 711 380**	**8 609 168**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**69 826 023**	**70 671 780**

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		238 888	-66 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 113 709	1 113 709
Erlagd ränta		-855 177	-833 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**497 420**	**212 969**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 727	8 389 933
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 574	1 670 168
Förändring av leverantörsskulder		-193	-24 858 057
Förändring av kortfristiga skulder		21 030	-1 531 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**518 410**	**-16 116 841**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-31 970 455
Avyttring av finansiella tillgångar		0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-31 920 455**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	23 260 000
Upptagna lån		0	24 875 000
Amortering av lån		-248 760	-82 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-248 760**	**48 052 080**
Årets kassaflöde		**269 650**	**14 784**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		454 468	439 684
Likvida medel vid årets slut		**724 118**	**454 468**

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkt
Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan/ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värme inkl. stammar	50
-El inkl. stammar	40
-Tak, betongpannor	20
-Fasad, trä	40
-Fönster	40
-Dörrar	30
-Ventilation	20
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	15
-Parkering 12st	25
-Carport 8st	20

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

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.

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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 455 326	1 306 548
Hyror parkeringsplatser	44 700	44 450
Värme	161 719	141 352
Elektricitet	82 125	65 356
Vatten	0	-8 986
Kallvatten moms	13 890	7 394
Varmvatten moms	14 601	9 428
	1 772 361	**1 565 542**

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El för belysning	189 411	156 151
Vatten och avlopp	6 709	43 233
Sophämtning	61 327	58 823
Företagsförsäkringar	51 467	35 223
Fiber/bredband		25 250
IT-tjänster	2 833	2 750
Fastighetsskötsel och förvaltning	62 680	45 915
Trädgårdsskötsel	0	7 508
Snöröjning	52 658	40 219
	427 085	**415 072**

Not 4 Reparation och underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga kostnader för reparation och underhåll	7 153	0
	7 153	**0**

Not 5 Administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	46 875	63 125
Ersättningar till revisor	18 875	12 500
Förbrukningsinventarier	5 999	4 833
Förbrukningsmaterial	3 526	0
Lokalkostnader (gruppkonto)	16 791	15 147
Bankkostnader	8 536	4 266
Överlåtesleavgift	7 350	0
Pantsättningsavgift	0	6 921
Programvaror	4 217	0
	112 169	**106 792**

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Not 6 Byggnader och mark

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 677 257	
Inköp		31 970 455
Omklassificeringar		36 706 802
Mark	2 607 943	2 607 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**71 285 200**	**71 285 200**
Ingående avskrivningar	-1 113 709	
Årets avskrivningar	-1 113 709	-1 113 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 227 418**	**-1 113 709**
Utgående redovisat värde	**69 057 782**	**70 171 491**
Taxeringsvärden byggnader	4 755 000	16 316 000
Taxeringsvärden mark	437 000	327 000
	5 192 000	**16 643 000**

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Nyanläggningar	0	36 706 802
Omklassificeringar	0	-36 706 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 597781-0	2,741	2026-03-28	8 167 288	8 250 208
Swedbank 597785-1	3,650	2027-06-23	8 188 016	8 270 936
Swedbank 597787-7	3,540	2028-06-21	8 188 016	8 270 936
			24 543 320	**24 792 080**
Kortfristig del av långfristig skuld			8 333 128	8 416 048

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristisk skuld.
Inom fem år beräknas skulden att vara 23 299 520 kr.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Jönköping Månsarp 1:456	24 875 000	24 875 000
	24 875 000	**24 875 000**

Årsredovisningen beslutades den 25 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Daniel Kronåker
Ordförande

Lennart Edlund

Vincent Pallander

Tomas Pettersson

Gunnar Romedahl

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

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

GUNNAR ROMEDAL 194709242418
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Månsarps Ängar
5db512a7-c213-41b5-887f-5d765ac89b11 - 2026-05-25 17:47:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9b570181-d286-455a-ab68-9c3c04bc3f50 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autorité til á signere - Myndighed til at underskrive

HANS DANIEL KRONÅKER 197801092052
aa1041c2-c058-462e-97b5-660480c7bd97 - 2026-05-25 19:07:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 33d61a07-743d-4381-abd6-15ca6e67e6ec - SE

VINCENT SIGURD PALLANDER 200112094396
7fdc65b4-2786-4b9f-9387-bd43c8f7514f - 2026-05-26 08:50:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4c805bc1-8ac1-4108-8b58-b740be05005a - SE

TOMAS AXEL PETTERSSON 199805116739
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Månsarps Ängar
72618484-ecdb-43a2-997a-a08a0103d8f3 - 2026-05-26 12:26:17 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e769d5cf-6cc1-443f-99b9-0d97c4f036aa - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autorité til á signere - Myndighed til at underskrive

OLOF ARNE LENNART EDLUND 194301142412
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Månsarps Ängar
50222892-ae92-4f6c-b3b0-febc835e55bc - 2026-05-26 17:19:43 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fe34f77d-80fa-400c-a520-1bbe6ca65a99 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autorité til á signere - Myndighed til at underskrive

ANDREAS LIDHED 197604042411
bb479ba6-a457-48af-b84c-3fa224eddec6 - 2026-05-26 17:30:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4da33b63-e03e-46ef-967b-667595b93f49 - SE