

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mangården
Org nr: 716406-2528



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Mangården är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 3 200 kronor i återbäring samt 690 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mangården får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 522 280 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-04. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-03. Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhålls- och reparationskostnader. Den fasta kostnaden för vatten har höjts kraftigt även detta år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 400% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 400% till 287%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -245 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grustaget 1 i Båstads kommun med därpå uppförda byggnader med 23 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Mangårdsvägen i Båstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	9
4 rum och kök	11



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	23
Antal p-platser	15

Total tomtarea 11 967 m²

Total bostadsarea 2 235 m²

Total lokalarea 24 m²

Årets taxeringsvärde 32 323 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 323 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetservice
Bjäre Kraft AB	Fiber / TV
Luleå Energi AB	El



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 101 tkr och planerat underhåll för 717 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 569 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 252 kr/m².

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Avsättningen har ökat kraftigt då underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasader	2009-2011	Målningsarbete
Balkongtak	2011	Byte av plasttak ovan balkongerna
Fasader	2014	Byte/inplåtning av vindskivor
Tak	2014-2015	Algbehandling tak
Fasader	2016-2018	Målning av fasader
Garage och p-platser	2018	Utökning till nya platser
Installation av softwater filter	2018	
Värmepannor	2019	Samtliga värmepannor utbytta med ett par varje år. Sista pannan byttes ut 2019
Målning	2019	Målning garage- och förrådsbyggnader
Skärmväggar	2019	Skärmväggar mellan vissa lägenheter
Fasader	2020	Målning fasader och panelbyte vid behov

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (taktvätt o takbehandling, ett fönsterbyte, målning tegelfasader	691 391 kr
Markytor (dränering vid förråd dagvattenbrunn)	25 645 kr



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Eriksson	Ordförande	2023
Elisabeth Karlén	Sekreterare	2024
Kjell Fjellsén	Vice ordförande	2023
Dennis Nylén	Ledamot	2024
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annicka Sebelius	Suppleant	2024
Elin Palm	Suppleant	2023
Isabell Bengtsson Berggren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2023
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingela Bernhold	2023
Ingela Fehrlund (avliden)	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

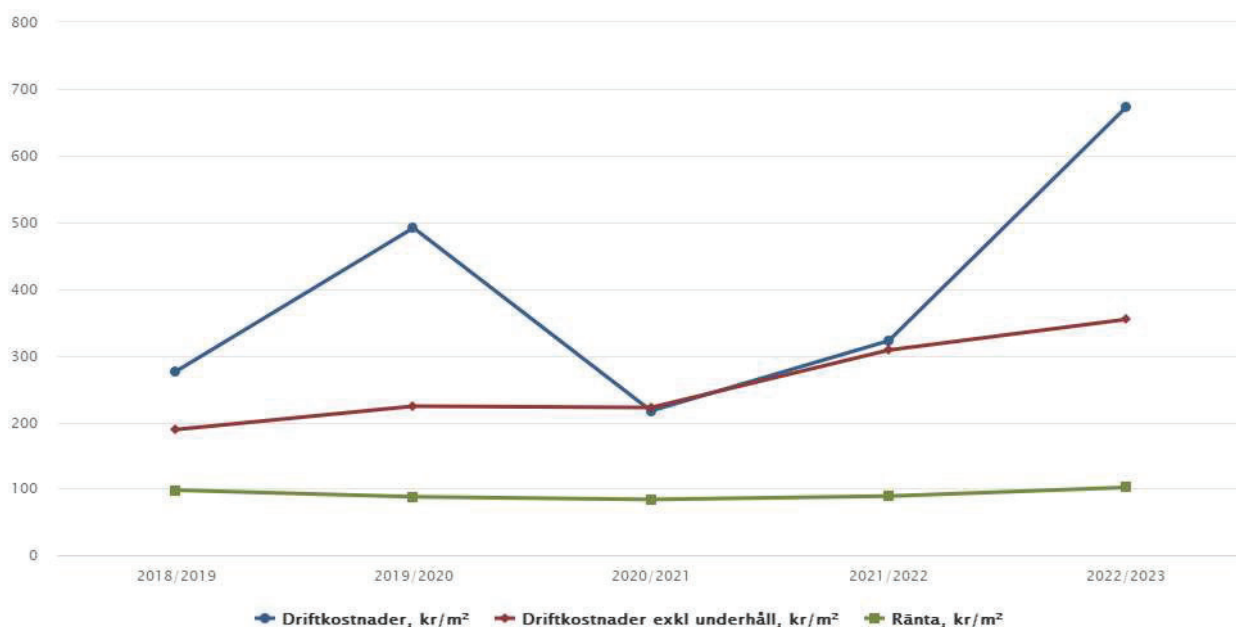
Sedan tidigare år har Riksbyggen enklare miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har förberett för fyra laddstolpar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 683	1 635	1 610	1 579	1 586
Resultat efter finansiella poster	-438	337	425	-238	254
Årets resultat	-438	337	425	-238	254
Resultat exklusive avskrivningar	-245	530	620	-42	451
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-814	151	280	-332	187
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	252	168	151	128	117
Balansomslutning	15 285	15 888	15 701	15 517	18 857
Soliditet %	19	21	19	16	18
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	40	400	26	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	287	400	334	223	15
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	685	665	656	643	643
Driftkostnader, kr/m ²	673	323	218	492	277
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	355	309	223	225	190
Ränta, kr/m ²	101	88	83	87	97
Underhållsfond, kr/m ²	702	767	613	458	597
Lån, kr/m ²	5 370	5 459	5 536	5 625	5 713
Skuldkvot %	7,18	7,52	7,75	8,02	8,11



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	827 002	1 733 098	410 626	337 452
Disposition enl. årsstämmobeslut			337 452	-337 452
Reservering underhållsfond		569 000	-569 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-717 036	717 036	
Årets resultat				-437 680
Vid årets slut	827 002	1 585 062	896 114	-437 680

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	748 077
Årets resultat	-437 680
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-569 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	717 036
Summa	458 433

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 458 433

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 683 148	1 635 022
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 824	4 041
Summa rörelseintäkter		1 689 972	1 639 063
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 519 721	-729 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 945	-130 044
Personalkostnader	Not 6	-50 752	-47 231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-192 684	-192 691
Summa rörelsekostnader		-1 913 102	-1 099 635
Rörelseresultat		-223 130	539 428
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		690	3 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 465	4 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-240 705	-210 220
Summa finansiella poster		-214 550	-201 977
Resultat efter finansiella poster		-437 680	337 452
Årets resultat		-437 680	337 452



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 862 814	14 055 498
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 862 814	14 055 498
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	34 500
Summa anläggningstillgångar		13 897 314	14 089 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 200
Övriga fordringar	Not 13	1 144	1 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	66 848	39 695
Summa kortfristiga fordringar		67 992	42 471
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 319 989	1 755 943
Summa kassa och bank		1 319 989	1 755 943
Summa omsättningstillgångar		1 387 982	1 798 414
Summa tillgångar		15 285 295	15 888 412



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	827 002	827 002	
Fond för yttre underhåll	1 585 063	1 733 098	
Summa bundet eget kapital	2 412 065	2 560 100	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	896 113	410 626	
Årets resultat	-437 680	337 452	
Summa fritt eget kapital	458 433	748 077	
Summa eget kapital	2 870 497	3 308 177	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 930 950	12 130 950
Summa långfristiga skulder		8 930 950	12 130 950
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 200 000	200 000
Leverantörsskulder		4 418	3 955
Skatteskulder		21 485	47 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	257 945	198 152
Summa kortfristiga skulder		3 483 848	449 285
Summa eget kapital och skulder		15 285 295	15 888 412



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Fiberkabel	Linjär	20
Byggnadsinventarier	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 531 812	1 487 208
Hyror, lokaler	54 236	50 114
Hyror, garage	82 800	82 800
Hyror, p-platser	17 900	17 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	-2 700
Summa nettoomsättning	1 683 148	1 635 022

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga lokalintäkter	1 500	600
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	4 359	2 650
Fakturerade kostnader	615	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-9
Övriga rörelseintäkter	360	800
Summa övriga rörelseintäkter	6 824	4 041



Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-717 036	-31 603
Reparationer	-101 237	-44 253
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-211 773	-203 513
Försäkringspremier	-33 998	-31 154
Fiber / TV	-36 194	-39 300
Återbäring från Riksbyggen	3 200	3 800
Snö- och halkbekämpning	-26 069	-20 731
Vatten	-169 194	-143 866
Fastighetsel	-30 073	-30 269
Sophantering och återvinning	-49 094	-38 221
Förvaltningsarvode drift	-148 254	-150 558
Summa driftskostnader	-1 519 721	-729 669

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-114 636	-111 070
IT-kostnader	-2 988	0
Arvode, yrkesrevisorer	-7 125	-6 125
Övriga förvaltningskostnader (stämma, överklagande detaljplan)	-12 736	-3 368
Kreditupplysningar	-770	-375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 359	-2 650
Representation	-2 207	-300
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar)	-1 920	-2 561
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-1 495	-1 495
Bankkostnader	-1 708	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-149 945	-130 044

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-336
Styrelsearvoden	-23 000	-21 500
Sammanträdesarvoden	-14 700	-12 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (lokalansvarig)	-5 000	-4 000
Sociala kostnader	-8 052	-8 495
Summa personalkostnader	-50 752	-47 231



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-142 829	-142 829
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 535	-12 535
Avskrivningar tillkommande utgifter	-37 320	-37 327
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-192 684	-192 691

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 200	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 623	4 870
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	612	62
Övriga ränteintäkter	30	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 465	4 931

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-228 311	-197 705
Räntekostnader till skattekonto	-198	-75
Övriga finansiella kostnader	-12 196	-12 440
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-240 705	-210 220



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	15 068 835	15 068 835
Mark	2 623 000	2 623 000
Anslutningsavgifter	250 700	250 700
Markanläggning	15 246	15 246
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 957 781	17 957 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 761 687	-3 581 531
Anslutningsavgifter	-125 350	-112 815
Markanläggningar	-15 246	-15 246
	-3 902 283	-3 709 592
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-180 149	-180 156
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 535	-12 535
	-192 684	-192 691
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 094 967	-3 902 283
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 862 814	14 055 498
Varav		
Byggnader	11 126 999	11 307 148
Mark	2 623 000	2 623 000
Anslutningsavgifter	112 815	125 350
Taxeringsvärden		
Småhus	32 323 000	32 323 000
Totalt taxeringsvärde	32 323 000	32 323 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 271 000</i>	<i>20 271 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 052 000</i>	<i>12 052 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 000	17 000
	17 000	17 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 000	17 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 000	-17 000
	-17 000	-17 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	34 500	34 500
	34 500	34 500
<i>69 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	1 144	1 576
	1 144	1 576

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	17 622	3 862
Förutbetalda försäkringspremier	11 752	10 493
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 824	22 065
Förutbetald fiber / TV-avgift	3 216	3 275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 434	0
	66 848	39 695

Not 15 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 071 924	1 164 154
Transaktionskonto	246 066	589 789
	1 319 989	1 755 943



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	12 130 950	12 330 950
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	8 930 950	12 130 950

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,42%	2024-04-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,29%	2025-08-25	585 500,00	0,00	100 000,00	485 500,00
SWEDBANK	1,49%	2025-08-25	3 720 450,00	0,00	0,00	3 720 450,00
SWEDBANK	2,37%	2027-03-25	2 050 000,00	0,00	0,00	2 050 000,00
SWEDBANK	2,55%	2029-03-23	2 975 000,00	0,00	100 000,00	2 875 000,00
Summa			12 330 950,00	0,00	200 000,00	12 130 950,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 3 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	5 329	5 329
Upplupna räntekostnader	28 873	29 118
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	53 362	4 481
Upplupna elkostnader	2 300	1 882
Upplupna kostnader för renhållning	7 206	3 975
Upplupna styrelsearvoden	15 000	13 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	743	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	145 132	139 867
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 945	198 152

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	16 118 000	16 118 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ängelholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tommy Eriksson

Elisabeth Karlén

Kjell Fjellsén

Dennis Nylén

Ingrid Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor
Exset Revision

Verifikat

Transaktion 09222115557503874968

Dokument

Årsredovisning 2022-2023

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-11-01 11:42:29 CET (+0100) av Ingrid

Gustavsson (IG)

Färdigställt 2023-11-01 17:59:15 CET (+0100)

Signerare

Ingrid Gustavsson (IG)

Riksbyggen

ingrid.gustavsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGRID GUSTAVSSON"

Signerade 2023-11-01 11:43:36 CET (+0100)

Tommy Eriksson (TE)

Tommy.106eriksson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TOMMY ERIKSSON"

Signerade 2023-11-01 14:35:57 CET (+0100)

Kjell Fjellsén (KF)

kfjellsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell
Gustav Harald Fjellsén"

Signerade 2023-11-01 12:53:01 CET (+0100)

Elisabeth Karlén (EK)

a.elisabeth.karlen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anita Elisabeth Karlén"

Signerade 2023-11-01 14:26:24 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557503874968

Dennis Nylén (DN)
dennis.nyhlen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DENNIS NYLÉN"
Signerade 2023-11-01 11:59:56 CET (+0100)

Kenneth Nilsson (KN)
kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"
Signerade 2023-11-01 17:59:15 CET (+0100)

Markus Ahlberg (MA)
markus.ahlberg@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS AHLBERG"
Signerade 2023-11-01 17:08:01 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mangården
Org.nr. 716406-2528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mangården för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 oktober 2022 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mangården för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Markus Ahlberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-11-01 17:07:26 GMT+01:00
Transaktions-ID: 57f2eeb7f3114b7e9d936e0104efcc32

Underskrift 2

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-11-01 17:58:30 GMT+01:00
Transaktions-ID: f57c1b6fb5144321a6dcb358daa7dba7

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Riksbyggen Bostadsrättsförening Mangården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mangården i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

