

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Mangården
Org nr: 716406-2528

2024-09-01 – 2025-08-31



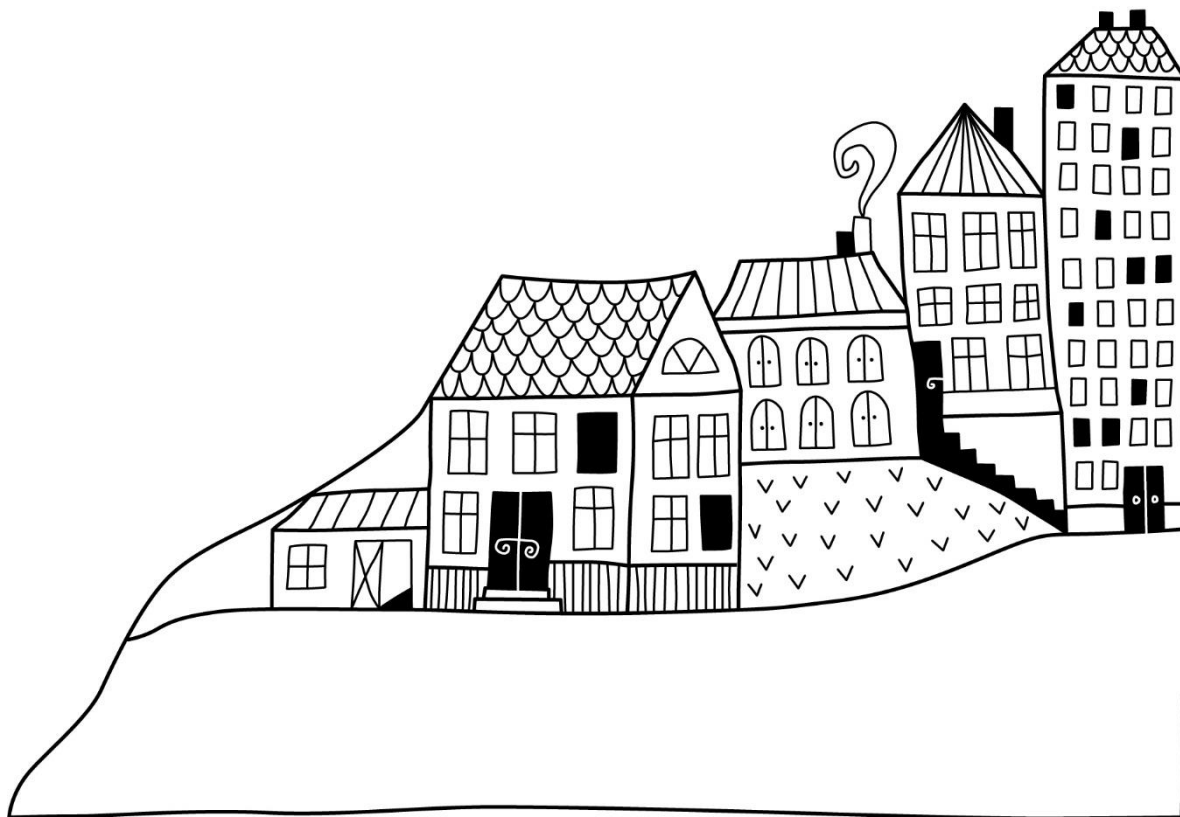
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mangården får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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 har sitt säte i Båstads kommun.

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 ekonomiska plan registrerades 1987-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-30.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader och höjda årsavgifter.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på mindre utfört underhåll.

Vattenkostnaden har ökat men det är inget föreningen kunnat påverka då det endast är fasta vattenavgifter per lägenhet i Båstads kommun f.n. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 54%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 333% till 403%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 642 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 549 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. Fastigheternas adress är Mangårdsvägen i Båstad. Mark innehas med äganderätt av föreningen.

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 m ²
Total bostadsarea	2 235 m ²
Total lokalarea	24 m ²

Årets taxeringsvärde	33 963 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 963 000 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 fastighetsservice
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 54 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande del finansieras genom de avskrivningskostnader som uppkommer vid utbyte av en byggnadskomponent. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2025 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 150 tkr per år (66 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån samt avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

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
Tak	2022	Taktvätt och takbehandling
Fasader	2023	Målning tegelfasader
Laddstolpar för elbilar	2025	Installation 4 st laddstolpar har bokförts som investering

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	2025
Kristina Hellberg	Sekreterare	2026
Kjell Fjellsén	Vice ordförande	2025
Dennis Nylén	Ledamot	2026
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annicka Sebelius	Suppleant	2026
Elin Palm	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2025
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunvor Eriksson (sammankallande)	2025
Lars Eriksson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 748 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Sedan tidigare år har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- 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 investerat i fyra laddstolpar.

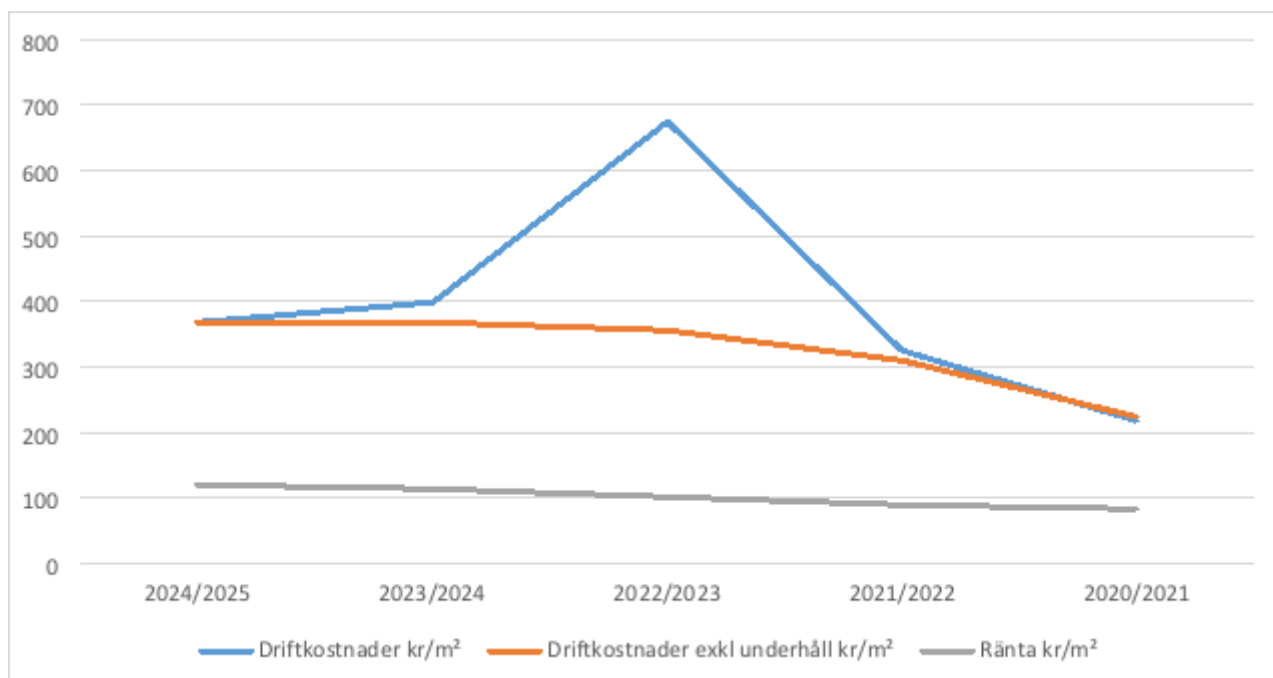
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 841	1 759	1 690	1 638	1 614
Resultat efter finansiella poster*	-94	-264	-438	337	425
Balansomslutning	14 530	14 802	15 285	15 888	15 701
Årets kassaflöde	265	151	-436	377	378
Soliditet %*	17	18	19	21	19
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	54	21	40	400	26
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	403	333	287	400	334
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	748	713	685	665	656
Energikostnad kr/kvm*	118	111	88	77	66
Underhållsfond kr/kvm	804	737	702	767	613
Reservering till underhållsfond kr/kvm	66	69	252	168	151
Sparande kr/kvm*	243	199	209	249	269
Ränta kr/kvm	118	114	101	88	83
Skuldsättning kr/kvm*	5 204	5 282	5 370	5 459	5 536
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 260	5 338	5 428	5 517	5 596
Räntekänslighet %*	7,0	7,5	7,9	8,3	8,5

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen gör en förlust detta år främst beroende på att föreningen under föregående verksamhetsår ändrade sitt redovisningsregelverk till K3 enligt Bokföringsnämndens riktlinjer för bostadsrättsföreningar. Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi och har i senaste budgetarbetet beslutat att höja årsavgiften med 3%. Styrelsen ser också kontinuerligt över föreningens löpande kostnader.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	827 002	1 665 963	377 533	-263 807
Disposition enl. årsstämmobeslut			-263 807	263 807
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-93 581
Vid årets slut	827 002	1 815 963	-36 274	-93 581

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	113 726
Årets resultat	-93 581
Årets fondreservering enligt stadgarna	-150 000
Summa	-129 855

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 129 855**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 841 013	1 758 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	300
Summa		1 841 133	1 759 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-832 043	-901 740
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 802	-183 081
Personalkostnader	Not 6	-47 992	-77 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-642 253	-640 187
Summa rörelsekostnader		-1 695 090	-1 802 398
Rörelseresultat		146 042	-43 340
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 860	37 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-265 483	-258 136
Summa finansiella poster		-239 623	-220 467
Resultat efter finansiella poster		-93 581	-263 807
Årets resultat		-93 581	-263 807



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 582 440	13 222 627
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	52 345	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 634 786	13 222 627
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	34 500
Summa anläggningstillgångar		12 669 286	13 257 127
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	8 162	7 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	116 588	65 768
Summa kortfristiga fordringar		124 750	73 741
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 736 080	1 471 193
Summa kassa och bank		1 736 080	1 471 193
Summa omsättningstillgångar		1 860 830	1 544 934
Summa tillgångar		14 530 116	14 802 061



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		827 002	827 002
Fond för yttre underhåll		1 815 963	1 665 963
Summa bundet eget kapital		2 642 965	2 492 965
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−36 274	377 533
Årets resultat		−93 581	−263 807
Summa fritt eget kapital		−129 855	113 726
Summa eget kapital		2 513 110	2 606 690
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 555 000	4 725 000
Summa långfristiga skulder		8 555 000	4 725 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 200 000	7 205 950
Leverantörsskulder		1 683	4 287
Skatteskulder		24 085	13 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	236 238	247 029
Summa kortfristiga skulder		3 462 006	7 470 371
Summa eget kapital och skulder		14 530 116	14 802 061



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	146 042	−43 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	642 253	640 187
	788 296	596 847
Erhållen ränta	37 462	30 146
Erlagd ränta	−270 391	−249 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	555 366	377 003
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−62 610	1 773
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	2 493	−27 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	495 249	351 204
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−54 412	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−54 412	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−175 950	−200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−175 950	−200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	264 887	151 204
Likvida medel vid årets början	1 471 193	1 319 989
Likvida medel vid årets slut	1 736 080	1 471 193
Kassa och Bank BR	1 736 080	1 471 193



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad Dörrar	Linjär	9
Byggnad Elinstallationer	Linjär	19
Byggnad Fasad	Linjär	9
Byggnad Fönster	Linjär	10
Byggnad inre ytskikt	Linjär	15
Byggnad Stomme	Linjär	87
Byggnad Tak	Linjär	10
Byggnad Vatten och avlopp	Linjär	28
Byggnad Ventilation	Linjär	5
Byggnad Värmesystem	Linjär	11
Fiberkabel	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 672 752	1 593 120
Hyror, lokaler	60 348	58 500
Hyror, garage	83 100	82 800
Hyror, p-platser	21 120	20 284
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	-6 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-284
Övriga lokalintäkter	900	1 500
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	6 695	9 143
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-5
Summa nettoomsättning	1 841 013	1 758 758

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	120	300
Summa övriga rörelseintäkter	120	300

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-74 100
Reparationer	-53 802	-68 328
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-229 290	-218 310
Försäkringspremier	-45 693	-39 959
Fiber/TV	-37 152	-36 249
Återbäring från Riksbyggen	1 200	300
Snö- och halkbekämpning	-15 026	-33 824
Förbrukningsinventarier	-315	-180
Vatten	-229 864	-213 227
Fastighetsel	-37 615	-38 227
Sophantering och återvinning	-22 963	-34 114
Förvaltningsarvode drift	-161 523	-145 522
Summa driftskostnader	-832 043	-901 740



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-124 506	-122 179
IT-kostnader	-2 988	-3 237
Arvode, yrkesrevisorer	-14 625	-13 938
Övriga förvaltningskostn (stämma, låneupphandl, medlemsaktiviteter mm)	-14 622	-25 885
Kreditupplysningar	-525	-941
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 646	-9 143
Representation	-348	-819
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, stadgar)	-4 536	-2 903
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-1 495	-1 495
Bankkostnader	-2 510	-2 541
Summa övriga externa kostnader	-172 802	-183 081

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden (fg år 1,5 år)	-27 000	-33 000
Sammanträdesarvoden (fg år 1,5 år)	-13 600	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Sociala kostnader (fg år 2 år)	-2 392	-15 390
Summa personalkostnader	-47 992	-77 390

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-627 652	-627 652
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 535	-12 535
Avskrivning Installationer	-2 067	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-642 253	-640 187

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 671	37 303
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	122
Övriga ränteintäkter	189	244
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 860	37 669

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-265 483	-257 983
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-153
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-265 483	-258 136

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 569 488	-3 941 836
Anslutningsavgifter	-150 420	-137 885
Markanläggningar	-15 246	-15 246
	-4 735 154	-4 094 967
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-627 651	-627 652
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 535	-12 535
	-640 186	-640 187
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 375 340	-4 735 154
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 582 441	13 222 627
Varav		
Byggnader	9 871 696	10 499 347
Mark	2 623 000	2 623 000
Anslutningsavgifter	87 745	100 280
Taxeringsvärden		
Småhus	33 963 000	33 963 000
Totalt taxeringsvärde	33 963 000	33 963 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 634 000</i>	<i>19 634 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 329 000</i>	<i>14 329 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	54 412	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 412	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 066	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 066	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 345	0
Varav		
Installationer	52 345	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	34 500	34 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	34 500	34 500
<i>69 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	8 162	7 973
Summa övriga fordringar	8 162	7 973

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	13 543	25 144
Förutbetalda försäkringspremier	15 795	14 103
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 059	23 425
Förutbetald TV-avgift	3 096	3 096
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 095	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 588	65 768

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 138 576	1 101 303
Transaktionskonto	595 505	367 890
Summa kassa och bank	1 736 080	1 471 193



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	11 755 000	11 930 950
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-100 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 000 000	-7 105 950
Långfristig skuld vid årets slut	8 555 000	4 725 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,34%	2024-10-28	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,49%	2025-08-25	3 720 450,00	-3 719 500,00	950,00	0,00
SWEDBANK	1,29%	2025-08-25	385 500,00	-310 500,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK	2,84%	2026-08-25	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	2,37%	2027-03-25	2 050 000,00	0,00	0,00	2 050 000,00
SWEDBANK	2,73%	2028-08-25	0,00	4 030 000,00	0,00	4 030 000,00
SWEDBANK	2,55%	2029-03-23	2 775 000,00	0,00	100 000,00	2 675 000,00
Summa			11 930 950,00	0,00	175 950,00	11 755 000,00

*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

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	7 211	13 727
Upplupna räntekostnader	32 110	37 018
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 275	1 405
Upplupna elkostnader	1 896	1 785
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 597
Upplupna styrelsearvoden	40 600	40 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150	1 495
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 996	146 602
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 238	247 029

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
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

Årsredovisningens innehåll blev klart och beslutades den 28 oktober 2025

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Tommy Eriksson
Ordförande

Kristina Hellberg
Ledamot

Kjell Fjellsén
Ledamot

Dennis Nylén
Ledamot

Ingrid Gustavsson
Ledamot Riksbyggen

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

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Document ID 09222115557560969172

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 RBF Mangården
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-10-29 09:15:06 CET (+0100) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2025-10-30 08:06:59 CET (+0100)

Signerare

Ingrid Gustavsson (IG)
Riksbyggen
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID GUSTAVSSON"
Signerade 2025-10-29 09:51:02 CET (+0100)

Tommy Eriksson (TE)
tommy.106eriksson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY ERIKSSON"
Signerade 2025-10-29 10:55:02 CET (+0100)

Kjell Fjellsén (KF)
kfjellsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell
Gustav Harald Fjellsén"
Signerade 2025-10-29 09:32:46 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DENNIS NYLÉN"
Signerade 2025-10-29 15:06:34 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560969172

Kristina Hellberg (KH)
kicki.hellberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Agneta Kristina Elisabeth Hellberg"
Signerade 2025-10-29 12:46:55 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"
Signerade 2025-10-30 08:06:59 CET (+0100)

Joakim Paulson (JP)
joakim.paulson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM PAULSON"
Signerade 2025-10-29 17:39:57 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 2024-09-01 -- 2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

- 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 2024-09-01 -- 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson
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 valideringstjänsten [Signport](#). 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: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-10-30 08:06:14 GMT+01:00
Transaktions-ID: 0d90c6962b3a49229955ae21a01cf833

Underskrift 2

Namn: Joakim Paulson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-10-30 08:07:16 GMT+01:00
Transaktions-ID: f6e5d93a79b94885a3d2148f8d04c1aa

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 20,6 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 planenliga 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

