

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mangården
Org nr: 7164062528



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 3 800 kronor i återbäring samt 3 312 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
2021-09-01 till 2022-08-31

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 vattenavgiften har höjts med ca 24% från januari 2022. Räntekostnaderna har ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 400%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa skulle i så fall ha klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). 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 530 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 44 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

För de närmaste 50 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 24 865 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 497 tkr (220 kr/m²).

Hänsyn har tagits till ingående fond och reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 379 tkr (168 kr/m²). Sedan budget 2021-2022 upprättades har underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt. För nästa verksamhetsår är avsättningen beslutad till 475 tkr.

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 (soprum, dörr m.m.)	31 603 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	2022
Kjell Fjellsén	Vice ordförande	2023
Göran Peterson	Ledamot	2022
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annicka Sebelius	Suppleant	2022
Dennis Nylén	Suppleant	2023
Isabell Bengtsson Berggren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB Anders Callert	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingela Bernhold	2022
Ingela Fehrlund	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-09-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-09-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 665 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

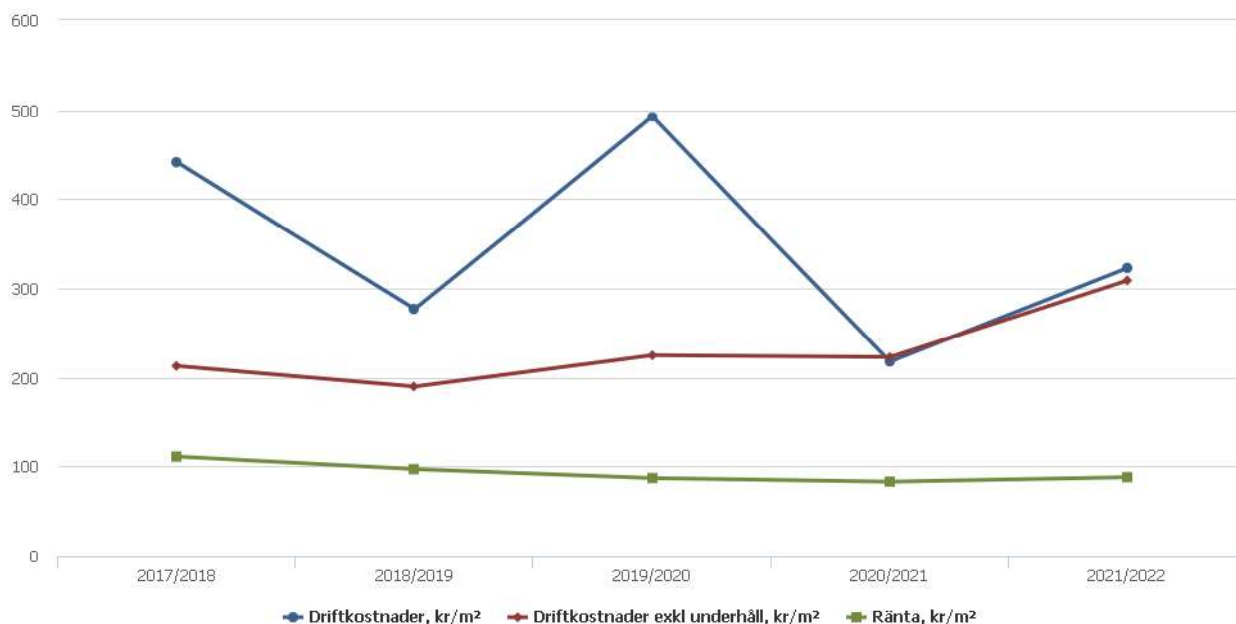
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Sedan tidigare år har Riksbyggen enkla 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)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 635	1 610	1 579	1 586	1 571
Resultat efter finansiella poster	337	425	-238	254	-152
Årets resultat	337	425	-238	254	-152
Resultat exklusive avskrivningar	530	620	-42	451	49
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	151	280	-332	187	-251
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	168	151	128	117	133
Balansomslutning	15 888	15 701	15 517	18 857	16 041
Soliditet %	21	19	16	18	16
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	400	26	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	400	334	223	15	193
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	665	656	643	643	643
Driftkostnader, kr/m ²	323	218	492	277	441
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	309	223	225	190	213
Ränta, kr/m ²	88	83	87	97	111
Underhållsfond, kr/m ²	767	613	458	597	568
Lån, kr/m ²	5 459	5 536	5 625	5 713	5 802
Skuldkvot %	7,52	7,75	8,02	8,11	8,26



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	1 385 701	332 775	425 248
Disposition enl. årsstämmobeslut			425 248	-425 248
Reservering underhållsfond		379 000	-379 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 603	31 603	
Årets resultat				337 452
Vid årets slut	827 002	1 733 098	410 626	337 452

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	758 023
Årets resultat	337 452
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-379 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 603
Summa	748 077

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	748 077
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 635 022	1 610 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 041	4 413
Summa rörelseintäkter		1 639 063	1 614 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-729 669	-491 790
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 044	-273 874
Personalkostnader	Not 6	-47 231	-45 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-192 691	-194 992
Summa rörelsekostnader		-1 099 635	-1 006 075
Rörelseresultat		539 428	608 432
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 312	3 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 931	1 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-210 220	-188 283
Summa finansiella poster		-201 977	-183 184
Resultat efter finansiella poster		337 452	425 248
Årets resultat		337 452	425 248

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	14 055 498	14 248 189
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 055 498	14 248 189
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 11	34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	34 500
Summa anläggningstillgångar		14 089 998	14 282 689
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 200	1 500
Övriga fordringar	Not 12	1 576	1 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	39 695	36 392
Summa kortfristiga fordringar		42 471	39 468
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 755 943	1 379 282
Summa kassa och bank		1 755 943	1 379 282
Summa omsättningstillgångar		1 798 414	1 418 749
Summa tillgångar		15 888 412	15 701 439

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		827 002	827 002
Fond för yttre underhåll		1 733 098	1 385 701
Summa bundet eget kapital		2 560 100	2 212 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		410 626	332 775
Årets resultat		337 452	425 248
Summa fritt eget kapital		748 077	758 023
Summa eget kapital		3 308 177	2 970 726
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 130 950	7 305 950
Summa långfristiga skulder		12 130 950	7 305 950
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	200 000	5 200 000
Leverantörsskulder		3 955	2 860
Skatteskulder		47 178	37 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	198 152	184 240
Summa kortfristiga skulder		449 285	5 424 763
Summa eget kapital och skulder		15 888 412	15 701 439

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 487 208	1 465 248
Hyror, lokaler	50 114	49 146
Hyror, garage	82 800	82 800
Hyror, p-platser	17 600	16 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 700	-3 900
Summa nettoomsättning	1 635 022	1 610 094

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga lokalintäkter	600	1 500
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	2 650	2 618
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-5
Övriga rörelseintäkter	800	300
Summa övriga rörelseintäkter	4 041	4 413

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll (kredit fg år)	-31 603	12 161
Reparationer	-44 253	-31 232
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-203 513	-196 051
Försäkringspremier	-31 154	-29 217
Fiber / TV	-39 300	-39 300
Återbäring från Riksbyggen	3 800	3 200
Snö- och halkbekämpning	-20 731	-15 660
Förbrukningsinventarier	0	-3 016
Vatten	-143 866	-122 591
Fastighetsel	-30 269	-26 588
Sophantering och återvinning	-38 221	-35 265
Förvaltningsarvode drift	-150 558	-8 231
Summa driftskostnader	-729 669	-491 790

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-111 070	-259 528
Arvode, yrkesrevisorer	-6 125	-6 000
Övriga förvaltningskostnader (stämma, reg.avg.)	-3 368	0
Kreditupplysningar	-375	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 650	-2 618
Representation	-300	-550
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, bläckpatron)	-2 561	-1 833
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-1 495	-1 495
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-130 044	-273 874

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Lön till kollektivanställda	-336	-1 344
Styrelsearvoden	-21 500	-20 500
Sammanträdesarvoden	-12 900	-12 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (lokalansvarig)	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-8 495	-7 275
Summa personalkostnader	-47 231	-45 419

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-142 829	-142 829
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 535	-12 535
Avskrivningar tillkommande utgifter	-37 327	-39 628
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-192 691	-194 992

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-197 705	-188 270
Räntekostnader till kreditinstitut	-75	-13
Övriga finansiella kostnader	-12 440	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-210 220	-188 283

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	14 282 914	14 282 914
Byggnadsinventarier	785 921	785 921
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	-3 581 531	-3 399 074
Anslutningsavgifter	-112 815	-100 280
Markanläggningar	-15 246	-15 246
	-3 709 592	-3 514 600
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-180 156	-182 457
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 535	-12 535
	-192 691	-194 992
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 902 283	-3 709 592
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 055 498	14 248 189
Varav		
Byggnader	11 307 148	11 487 304
Mark	2 623 000	2 623 000
Anslutningsavgifter	125 350	137 885
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 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	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
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 000	-17 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	34 500	34 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	34 500	34 500

69 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	1 576	1 576
Summa övriga fordringar	1 576	1 576

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 862	1 327
Förutbetalda försäkringspremier	10 493	10 168
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 065	21 622
Förutbetald fiber / TV-avgift	3 275	3 275
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 695	36 392

Not 14 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 164 154	861 820
Transaktionskonto	589 789	515 462
Summa kassa och bank	1 755 943	1 379 282

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	12 330 950	12 505 950
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-100 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-5 100 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 130 950	7 305 950

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,80%	3-mån rörligt	2 100 000,00	-2 050 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	1,75%	2022-04-25	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,42%	2024-04-25	3 000 000,00		0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,29%	2025-08-25	685 500,00	0,00	100 000,00	585 500,00
SWEDBANK	1,49%	2025-08-25	3 720 450,00	0,00	0,00	3 720 450,00
SWEDBANK	2,37%	2027-03-25	0,00	2 050 000,00	0,00	2 050 000,00
SWEDBANK	2,55%	2029-03-23	0,00	3 000 000,00	25 000,00	2 975 000,00
Summa			12 505 950,00	0,00	175 000,00	12 330 950,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 330 950 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	5 329	5 329
Upplupna räntekostnader	29 118	18 646
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 481	5 150
Upplupna elkostnader	1 882	1 850
Upplupna kostnader för renhållning	3 975	4 540
Upplupna styrelsearvoden	13 500	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 795
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	139 867	129 430
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 152	184 240

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	16 118 000	16 118 000

Not 18 Eventualförpliktelser

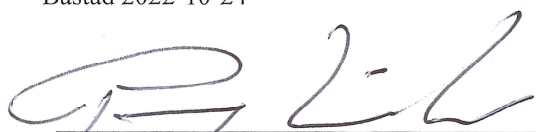
Eventualförpliktelser Inga övriga ansvarsförbindelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

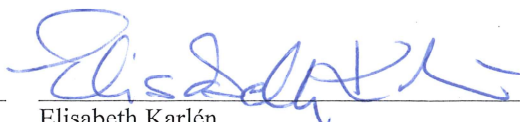
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

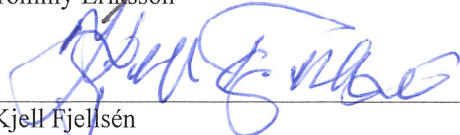
Båstad 2022-10-24



Tommy Eriksson



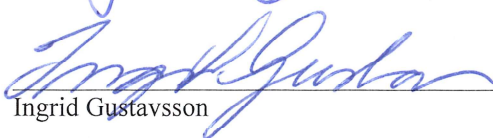
Elisabeth Karlén



Kjell Fjellsén




Göran Peterson



Ingrid Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-10-26

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mangården org. nr. 716406-2528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mangården för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 på 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mangården för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse

att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Ängelholm den 26/10 2022

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

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, fastighetservice 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

