

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Browallia
Org nr: 769638-9902

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Browallia får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-14.

Föreningen har sitt säte i Mölndal kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 666 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 233 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 121 m², vilket motsvarar 3,74% av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mölndal Kummeln 2 i Mölndal kommun. På fastigheten finns två byggnader. Byggnaderna är uppförda 2022. Fastigheternas adress Broslättegatan 31 och Storgatan 35-43 i Mölndal.

Byggnadernas utformning

Ett flerbostadshus i 5 våningar samt souterrängvåning och ett flerbostadshus i 7 våningar samt källare innehållande sammanlagt 55 lägenheter och 3 lokaler. Det finns även tre förrådsbyggnader placerade på innergård. Byggnaderna har uppförts på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Godkänd slutbesiktning: 2022-12-05. Inflyttningarna startade i februari 2023 och samtliga bostadsrätter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	17	
2 rum och kök	23	
3 rum och kök	8	
4 rum och kök	7	



Tomtarea	1 706 m ²
Bostadsarea	3 038 m ²
Lokalarea, lokalavtal se nedan	201 m ²

Garage**, totalt	805 m²
Garagearea, östra kvarteret	495 m ²
Garagearea, västra kvarteret	310 m ²

Årets taxeringsvärde	110 534 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	110 534 000 kr

Föreningens lokaler

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Restaurang	66	2026-12-31
Frisör	55	2026-04-10
Outhyrd*	80	

*Avtal om hyresgaranti lokal med Riksbyggen där Riksbyggen garanterar intäkten för lokalen enligt ekonomiska planen i fem år från godkänd slutbesiktning. Avtalet förutsätter att föreningen anlitar Riksbyggen för sin ekonomiska förvaltning under garantitiden.

**Föreningen disponerar garageplatser i två garage som är inrättade som gemensamhetsanläggningar och finns under fastigheten samt i grannkvarteret ("östra kvarteret"). Hyra av garageplats sker via Mölndals Parkerings AB (MPAB) och gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Det finns två laddbara elcyklar i en elcykelpool som nyttjas av föreningens medlemmar. Kostnad för service, bokningssystem mm ingår i årsavgiften. Hyra för elcykeln betalas av medlem vid nyttjandetillfället. Elcykeln placeras i gemensamt utrymme som nyttjas av ytterligare två fastigheter.

Förvaltning och medlemskap i intresseförening

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningens styrelse har beslutat att ansöka om medlemskap i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg och köpa 55 andelar á 500 kronor 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.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:3 (GA:3) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage för boendeparkering. I gemensamhetsanläggningen GA:3 ingår fastigheterna Kummeln 1 - 6. För anläggningen upplåts utrymme inom Kummeln 1. Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 15/143-delar (10,49 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:4 (GA:4) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss och trapphus. I gemensamhetsanläggningen GA:4 ingår fastigheterna Kummeln 1 - 6. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 23/100-delar (23,00 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:12 (GA:12) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård med gårdsbelysning, avvattningsystem fram till kommunens anslutningspunkt, skärmar, två gemensamhetslokaler, trappor, cykelparkering/cykelförråd, fastighetsskötselutrymmen, två tvättstugor mm.

gemensamhetsanläggningen GA: 12 ingår fastigheterna Kummeln 2, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummeln samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 3041/9792-delar (31,06 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:13 (GA: 13) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage, garageport, ramp samt erforderliga tekniska anordningar inkl. ventilationsbyggnad på innergård mm. I gemensamhetsanläggningen GA: 13 ingår fastigheterna Kummeln 2, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummeln samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 10/38-delar (26,32 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:14 (GA:14) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av vatten- och avloppsledningar mm. I gemensamhetsanläggningen GA:14 ingår fastigheterna Kummeln 2 och Kummeln 5. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 2133/7233-delar (29,49 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:15 (GA:15) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av miljörum och undercentral. I gemensamhetsanläggningen GA: 15 ingår fastigheterna Kummeln 2 och Kummeln 5. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 4964/10064-delar (49,32 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA: 16 (GA:16) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av dagvattenledning för avvattnings av tak. I gemensamhetsanläggningen GA:16 ingår fastigheterna Kummeln 2, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter samt inom Mölndal Åby 1 :88 och Åby 1 :90. Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 35/155-delar (22,58 %) av driftskostnaderna.

Samfällighetsförening

Föreningen ingår i Kummeln samfällighetsförening tillsammans med Rikbyggen Bostadsrättsföreningarna Grandalia, Tigeröga, Petunia och Lobelia samt Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot. Samfällighetsföreningen förvaltar GA3, GA4, GA12 och GA13.

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 28 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen är senast uppdaterad 2024-08-19.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 163 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 383 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 128 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 338 tkr.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 336 tkr (110 kr/m²), vilket motsvarar rekommenderat avsättning för 30 årsintervallet.

Föreningens byggnader är nybyggda och något underhåll har inte varit aktuellt under året.

Styrelse

Efter senaste stämman 2024-06-25 där byggande styrelsen lämnade och ny styrelse valdes och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tim Arasimowicz	Ordförande	2026
Jesper Johansson	Vice ordförande	2025
Tova Storm Anund	Sekreterare	2025
Kim Kinnerfors	Ledamot	2026
Marie Dynesius	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Vittfarne	Suppleant	2026
Mohammad Kheradmand	Suppleant	2025
Anders Sandberg	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Jimmy Hedström	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Mattias Annmark	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Malin Zander	2025	
Marigona Marniku	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutavräkning gjordes den 31 januari 2024 mellan Riksbyggen (entreprenör) och bostadsrättsföreningen. Fram till och med detta datum ansvarade Riksbyggen för föreningens kostnader och hade rätt till föreningens intäkter och från och med detta datum tog föreningen själv över ansvaret för sina kostnader och fick rätt till sina intäkter. Slutavräkningen är granskad av extern revisor och visade att föreningen var skyldig 753 335 kr till Riksbyggen. Avdrag på beloppet gjordes med 231 535 kr som avsåg föreningens amortering på lånen i Kummelns samfällighetsförening t o m 2024-01-31, med justering för föreningens fordran på Kummelns samfällighetsförening för åren 2022 och 2023. Beloppet som återstod på 521 800 kr betalades av föreningen till Riksbyggen under räkenskapsåret och ingår som kostnad i resultaträkningen.

Tidigare har anskaffningskostnaden för de två garagen där föreningen har sina garageplatser varit bokförd och skrivits av i Kummelns samfällighetsförening som förvaltare av de två gemensamhetsanläggningarna. Förnyad bedömning har gjorts som innebär att anskaffningskostnaden för garagen ska vara bokförd och avskrivning göras i de bostadsrättsföreningar som äger fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningarna (se tidigare beskrivning om gemensamhetsanläggningarna GA:3 och GA:13 och Kummelns samfällighetsförening). Detta innebär att föreningens andel av anskaffningskostnaden för de två garagen lagts till i föreningens anläggningstillgångar och avskrivning gjorts. Finansieringen av garagen har gjorts med lån i Kummelns samfällighetsförening och föreningen betalar sedan tidigare sin andel av räntan och amorteringen på dessa lån. När föreningens anskaffningskostnad för garagen nu flyttas över till föreningen bokförs även föreningens andel av finansieringen som en långfristig skuld i balansräkningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Riksbyggen köpte in osålda lägenheter inför att föreningens lån skulle utbetalas av banken i december 2023. Under 2024 har dessa lägenheter sålts och föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 77 personer.



Föreningens årsavgift ändrades 2024-03-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4% från och med 2025-03-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 131 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett och samtliga överlåtelse har gjorts av Riksbyggen på inköpte lägenheter, se första stycket.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt.

Översikt resultat och ställning

År 2024 första året då föreningen bedrivit sin verksamhet under hela året. Tidigare år inte jämförbara.

Nyckeltal i tkr; obligatoriska nyckeltal*	2024
Nettoomsättning*	4 148
Rörelsens intäkter	4 150
Resultat efter finansiella poster*	-1 434
Resultat exkl avskrivningar	232
Balansomslutning	227 827
Soliditet %*	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1216
Driftkostnader kr/kvm bostads- och lokalarea	386
Energikostnad kr/kvm bostads- och lokalarea*	192
Underhållsfond kr/kvm bostadsarea	131
Reservering till underhållsfond kr/kvm bostads- och lokalarea (för att kunna jämföras med Sparande)	104
Sparande kr/kvm bostads- och lokalarea*	72
Ränta kr/kvm bostads- och lokalarea	449
Skuldsättning kr/kvm bostads- och lokalarea*	12 046
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 843
Räntekänslighet %*	10,56
Skuldsättning kort- och långfristiga skulder (not 14 och 15), kr/kvm bostadsarea, lokal- och garagearea (fr o m 2024)**	10 856

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

**Beräkning av nyckeltal ovan är gjord enligt angiven area. I nyckeltalet som avser skuldsättning kort- och långfristiga skulder (not 14 och 15) ingår även arean för föreningens andel av garagearean i beräkningen. Nyckeltalet för skuldsättning kort- och långfristiga skulder (not 14 och 15) har lagts till från och med 2024 på grund av förändringen som beskrivs under rubriken väsentliga händelser under året och avser både skulder till bank och till Kummels samfällighetsföreningen. Föreningen minskar sin skuld genom betalning till amortering.



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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. I resultatet ingår avskrivningar med 1 666 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 233 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens sparande, se nyckeltal ovan, ligger på en nivå under rekommenderad avsättning i föreningens underhållsplan. Föreningen har höjt sina årsavgifter och kommer senare under 2025 att skriva om ett av sina lån, vilket eventuellt innebär en lägre ränta. Föreningen har en god amorteringstakt på sina lån och har därmed en god förmåga att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden för föreningens underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	185 590 000	61 000	-61 000	-652 509
Disposition enl. årsstämmobeslut			-652 509	652 509
Balanserat resultat 2022 (del i slutavräkning liksom resultat på 652 509 kr för 2023)			-189 491	
Justering underskott, avskrivning garage t o m 2023-12-31			-324 987	
Reservering underhållsfond		336 000	-336 000	
Årets resultat				-1 433 521
Vid årets slut	185 590 000	397 000	-1 563 987	-1 433 521



Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 227 987
Årets resultat	-1 433 521
Årets fondreservering enligt stadgarna	-336 000
Summa	-2 997 508

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 2 997 508
--	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 147 900	2 608 246
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 580	360
Summa rörelseintäkter		4 150 479	2 608 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 248 767	-961 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 164 624	-589 184
Personalkostnader	Not 6	-50 262	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 666 122	-1 624 350
Summa rörelsekostnader		-4 129 775	-3 175 257
Rörelseresultat		20 705	-566 651
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 091	3 413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 455 317	-89 271
Summa finansiella poster		-1 454 226	-85 858
Resultat efter finansiella poster		-1 433 521	-652 509
Årets resultat		-1 433 521	-652 509



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	226 721 320	223 375 650
Summa materiella anläggningstillgångar		226 721 320	223 375 650
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga andelar	Not 10	0	391 358
Andra långfristiga fordringar	Not 11	27 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	391 358
Summa anläggningstillgångar		226 748 820	223 767 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21 850	263 088
Övriga fordringar	Not 12	127 446	520 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	210 529	198 525
Summa kortfristiga fordringar		359 825	982 420
Kassa och bank			
Kassa och bank		718 175	751 582
Summa kassa och bank		718 175	751 582
Summa omsättningstillgångar		1 078 001	1 734 002
Summa tillgångar		227 826 821	225 501 010



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 590 000	185 590 000
Fond för yttre underhåll		397 000	61 000
Summa bundet eget kapital		185 987 000	185 651 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 563 987	-61 000
Årets resultat		-1 433 521	-652 509
Summa fritt eget kapital		-2 997 508	-713 509
Summa eget kapital		182 989 492	184 937 491
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 748 528	39 015 900
Övriga långfristiga skulder	Not 15	4 883 810	0
Summa långfristiga skulder		30 632 338	39 015 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 267 372	394 100
Leverantörsskulder		54 875	117 394
Skatteskulder		130 680	65 340
Övriga skulder	Not 16	269 950	611 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	482 115	359 470
Summa kortfristiga skulder		14 204 991	1 547 619
Summa eget kapital och skulder		227 826 821	225 501 010



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	20 705	-566 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 666 122	1 624 350
	1 686 827	1 057 699
Erhållen ränta	1 091	3 413
Erlagd ränta	-1 544 588	-89 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143 330	971 841
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	629 496	-624 578
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-133 531	-228 635 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	639 296	-228 288 191
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Finansiell anläggningstillgång (andelar i Kummelns samfällighetsförening), omklassificering till amortering på skuld Kummelns samfällighetsförening (garage)	391 358	-391 358
Investering i anläggningstillgång (garage)	-5 336 779	0
Köp av 55 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	-27 500	0
Reglering av underskott 2022, i samband med slutavräkning	-189 491	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 162 412	-391 358
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld i bank	-394 100	39 410 000
Inbetalda insatser	0	185 590 000
Skuld till Kummelns samfällighetsförening (garage)	5 336 779	0
Tidigare års amortering skuld Kummelns samfällighetsförening (garage)	-391 358	0
Amortering skuld Kummelns samfällighetsförening (garage)	-61 611	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 489 710	225 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-33 407	-3 679 549
Likvida medel vid årets början	751 582	4 431 131
Likvida medel vid årets slut	718 175	751 582

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Garage	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 436 887	2 163 374
Hyrer, lokaler	249 168	79 753
Bränsleavgifter, lokaler	18 960	5 968
Vattenavgifter	78 432	18 489
Elavgifter	160 322	46 225
Debiterad fastighetsskatt, lokaler	11 268	0
Hysesgaranti från Riksbyggen	120 001	263 680
Övriga ersättningar	72 784	30 492
Övriga sidointäkter	82	275
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-10
Summa nettoomsättning	4 147 900	2 608 246

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 580	360
Summa övriga rörelseintäkter	2 580	360

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-1 365
Reparationer	-28 419	-71 761
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 340	-65 340
Samfällighetsavgifter	-273 400	-42 576
Försäkringspremier	-56 747	-47 976
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 934	-30 946
Serviceavtal	-24 896	-28 248
Obligatoriska besiktningar	-26 728	-18 810
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 211
Snö- och halkbekämpning	-44 480	-6 950
Fordons- och maskinkostnader	-25 174	-16 113
Vatten	-76 133	-29 955
Fastighetsel	-170 468	-158 003
Uppvärmning	-374 963	-363 761
Sophantering och återvinning	-62 457	-70 222
Förvaltningsarvode drift	-1 627	-3 488
Summa driftskostnader	-1 248 767	-961 723



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	-521 800	0
Förvaltningsarvode administration	-518 808	-492 749
Lokalkostnader	-2 400	0
IT-kostnader	-2 864	0
Arvode, yrkesrevisorer	-43 000	-47 000
Övriga förvaltningskostnader	-800	-3 591
Kreditupplysningar	-7 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-60 690	-43 838
Representation	-724	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	0
Bankkostnader	-2 999	-2 006
Övriga externa kostnader	-340	0
Summa övriga externa kostnader	-1 164 624	-589 184

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-34 355	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 890	0
Sociala kostnader	-12 017	0
Summa personalkostnader	-50 262	0

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 624 350	-1 624 350
Avskrivningar Garage	-41 772	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 666 122	-1 624 350

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	3 351
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	113	62
Övriga ränteintäkter	978	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 091	3 413

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	195 000 000	195 000 000
Mark	30 000 000	30 000 000
	225 000 000	225 000 000
Årets anskaffningar		
Garage (andel i gemensamhetsanläggning GA:3 och GA:13)	5 336 779	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	230 336 779	225 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 624 350	0
Garage, avskrivning tidigare gjord i Kummelns samfällighetsförening. Fr o m 2024 garagen i bostadsrättsföreningarnas anläggningsregister	-324 987	0
	-1 949 337	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 624 350	-1 624 350
Årets avskrivning garage	-41 772	0
	-1 666 122	-1 624 350
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 615 460	-1 624 350
Restvärde enligt plan vid årets slut	226 721 320	223 375 650

Varav

Byggnader	191 751 300	193 375 650
Garage	4 970 020	0
Mark	30 000 000	30 000 000
	110 534 000	110 534 000
<i>varav byggnader</i>	<i>82 600 000</i>	<i>82 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 934 000</i>	<i>27 934 000</i>

Not 10 Andra långfristiga andelar

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Kummelns samfällighetsförening (amortering), ingår för år 2024 som minskning av övrig långfristig skuld not 15)	0	391 358
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	391 358

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
55 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	27 500	0
Summa andra långfristiga fordringar	27 500	0



Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	978	0
Momsfordringar*	126 468	166 359
Fordran resultat 2022 (ingick i slutavräkning 2024-01-31, nu del i balanserat resultat)	0	189 491
Andra kortfristiga fordringar (år 2023, fordran avgift på Kummelns samfällighetsförening, även kortfristig skuld se not 16)	0	164 957
Summa övriga fordringar	127 446	520 807

*År 2023 investeringsmoms lokal 1102. År 2024 varav investeringsmoms lokal 1101 är 199 631 kr .

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 556	56 747
Förutbetalt förvaltningsarvode	134 792	129 702
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 181	12 076
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 529	198 525

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	39 015 900	39 410 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 004 636	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-262 736	-394 100
Långfristig skuld vid årets slut	25 748 528	39 015 900

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,89%	2025-12-01	13 136 000,00	0,00	131 364,00	13 004 636,00
STADSHYPOTEK	3,64%	2026-12-01	13 137 000,00	0,00	131 368,00	13 005 632,00
STADSHYPOTEK	3,59%	2027-12-01	13 137 000,00	0,00	131 368,00	13 005 632,00
Summa			39 410 000,00	0,00	394 100,00	39 015 900,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån på 13 004 636 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 15 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga långfristiga skulder (skuld till Kummelns samfällighetsförening)	4 883 810	0
Övriga långfristiga skulder	4 883 810	0



Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder*	199 631	166 359
Skuld till amortering på lån i Kummelns samfällighetsförening t o m 2023, finns även fordran not 12	0	391 358
Mottagna depositioner	60 500	60 500
Skuld till Riksbyggen, hyresgarantin fakturerad dubbelt för februari 2024	9 205	0
Avräkning samfällighetsföreningen för 2024	614	0
Moms	0	-6 902
Summa övriga skulder	269 950	611 315

*Investeringsmoms lokal 1102 år 2023 och lokal 1101 för år 2024. Enligt tecknat avtal på entreprenaden erhåller Riksbyggen denna moms efter beslut och utbetalning av Skatteverket.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 017	0
Upplupna räntekostnader	0	89 271
Upplupna elkostnader	31 314	20 908
Upplupna vattenavgifter	23 059	0
Upplupna värmekostnader	42 133	44 414
Upplupna kostnader för renhållning	15 525	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	38 245	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 929
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 681	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	276 141	169 948
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	482 115	359 470

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	39 410 000	39 410 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tim Arasimowicz

Tova Anund

Jesper Johansson

Kim Kinnerfors

Marie Dynesius

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Jimmy Hedström
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Browallia, org. nr 769638-9902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Browallia för år 2024.

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 december 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Browallia för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förlöpande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2 maj 2025

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Jimmy Hedström
Förtroendevald revisor



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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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 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.

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.

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. Nyligen uppförda är skattebefriade under de första 15 åren. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna (avser lokaler och garage).

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.



Styrelsens ord

Förvaltningsberättelse för BRF Browallia 2024

Allmänt om verksamheten

BRF Browallia är en bostadsrättsförening belägen i Mölndals Stad. Föreningen består av [antal] lägenheter och bildades som en "riktig" förening i maj 2024 efter att ha varit i händerna på en byggande styrelse. Riksbyggen är vår förvaltare, ansvarig för både ekonomisk och teknisk förvaltning.

Föreningen har under sitt första verksamhetsår fokuserat på att lägga en stabil grund för framtiden. Styrelsens arbete har präglats av att lyssna på medlemmarnas behov och sträva efter att skapa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Styrelsens arbete

Efter att ha fått åtkomst till de avtal som den byggande styrelsen ingått under senhösten 2024, har styrelsen lagt mycket tid på att sätta sig in i föreningens förutsättningar och säkerställa att de tjänster som Riksbyggen utlovat uppfylls. Arbetet har inneburit att samla in information, analysera avtal och söka klarhet i vilka rättigheter och skyldigheter föreningen har.

För att stärka dialogen med medlemmarna har styrelsen prioriterat öppen kommunikation och regelbundna informationsutskick. Vi har aktivt sökt återkoppling för att säkerställa att medlemmarnas behov och önskemål tas i beaktande vid beslut.

Prioriterade områden under året

- Ekonomi:** Ett gemensamt sparande har startats för att skapa en långsiktig ekonomisk stabilitet.
- Digitala tjänster:** Styrelsen har tecknat ett kollektivt bredbandsavtal som sänker medlemmarnas individuella kostnader och erbjuder linjär television till ett förmånligt pris.
- Miljö och hållbarhet:** Beslut har tagits att behålla föreningens två elcyklar, med fokus på att göra dem mer tillgängliga för medlemmarna. Samverkan med BRF Lobelia har inletts för att effektivt förvalta vårt gemensamma soprum och minska kostnaderna.

Framtida planer

Under 2025 kommer styrelsen att fortsätta stärka dialogen med medlemmarna och vidareutveckla föreningens rutiner och arbetssätt. Fokus ligger på att skapa en ännu mer transparent och hållbar förvaltning, samt att prioritera förbättringar som gynnar hela föreningen.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för deras tålamod, engagemang och stöd under detta första verksamhetsår. Tillsammans lägger vi grunden för en välfungerande och trivsamt bostadsrättsförening.

Tim Arasimowicz
Brf Browallias ordförande



Riksbyggen Bostadsrättsförening Browallia

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860