

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Petunia
Org nr: 769638-9910

2021-07-01 – 2022-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Petunia får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-06.

Föreningen har sitt säte i Mölndal kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är 97%.

I resultatet ingår avskrivningar med 754 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -21 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mölndal Kummeln 6 i Mölndal Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 68 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2022. Fastighetens adress är Barnhemsgatan 24-28 i Mölndal.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	28
2 rum och kök	34
3 rum och kök	1
4 rum och kök	5

Total tomtarea 2 459 m²

Total bostadsarea 3 473 m²

Föreningen disponerar garageplatser i garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning och finns under fastigheten samt i annat kvarter. Förhyring av garageplatser sker via Mölndals Parkerings AB (MPAB).

Föreningens medlemmar är anslutna till en bilpool (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar för första inflyttning och löper i 5 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 5-årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med bilpoolen direkt.



En lastcykel finns i en elcykelpool som nyttjas av föreningens medlemmar. Kostnad för service, bokningssystem mm ingår i årsavgiften. Hyra för lastcykeln betalas av medlem vid nyttjandetillfället. Lastcykeln placeras i gemensamt utrymme som nyttjas av ytterligare två fastigheter

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:2 (GA:2) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av grundläggning och stomme, passagen mellan kvarteren samt gården inom Kummeln 2. I gemensamhetsanläggningen GA:2 ingår 3 st fastigheter Koljan 4, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 0,5/2,0 -delar (25 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:3 (GA:3) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage för boendeparkering. I gemensamhetsanläggningen GA:3 ingår 6 st fastigheter Kummeln 1 - 6. För anläggningen upplåts utrymme i Kummeln 1. Anläggningen förvaltas via Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar beräknas svara för 18/143 -delar (12,6 %) 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 6 st fastigheter Kummeln 1 - 6. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar beräknas svara för 27/100 -delar (27 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA: 12 (GA: 12) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård med belysning, avvattningsystem, gemensamhetslokal, förråd, trappor mm. Anläggningen förvaltas via Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 3468/9792-delar (35,4 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA: 13 (GA: 13) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage, garageport, ramp mm. I gemensamhetsanläggningen GA:13 ingår 3 st fastigheter Kummeln 2, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar beräknas svara för 14/38-delar (36,8 %) av driftskostnaderna.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 26 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för juli-dec gjorts med 61 000 tkr (18 kr/m²).



Efter senaste extra stämman 2022-12-15 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Emanuelsson *	Ordförande	2022
Bengt Forsling *	Ledamot	2022
Conny Johansson*	Ledamot	2022
Ronny Johansson *	Ledamot	2022
Arita Fejzulai **	Ordförande	2024
Solin Kaka**	Vice ordförande	2023
Jan Erik Wallerstedt**	Sekreterare	2023
Marie Dynesius	Ledamot Riksbyggen	

*t.o.m. 2022-12-15

**fr:o.m. 2022-12-15

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenneth Hammar*	Suppleant	2022
Angelica Teiffel*	Suppleant	2022
Alireza Davoudian**	Suppleant	2023
Kevin Wang**	Suppleant	2023
Anders Sandberg	Suppleant Riksbyggen	

*t.o.m. 2022-12-15

**fr:o.m. 2022-12-15

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Monica Andersson	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Evelina Broman <i>sammankallande</i>	2023
Alexandra Sohlin	2023
Samuel Zehlin	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året anskaffat mark och fastighet. Byggnadsprojektet har genomförts enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Föreningen höll en extra föreningsstämma 2022-01-21 där man beslutade om en stadgeändring, föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 0101 till och med 1231. Föreningen har ett förlängt räkenskapsår 2021-07-01-2022-12-31.

Godkänd slutbesiktning: 2022-06-10. Avräkningsbokslut: 2022-11-30.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer vid ingång var där 3 medlemmar.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-01-01.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022*
Nettoomsättning	947
Resultat efter finansiella poster	-775
Soliditet %	79

*Aug-dec

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	0	0	0	0
Disposition enl. årsstämmobeslut			0	0
Reservering underhållsfond		61 000	-61 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	170 590 000			
Årets resultat				-775 082
Vid årets slut	170 590 000	61 000	-61 000	-775 082

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Årets resultat	-775 082
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-61 000
Summa	-836 082

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 836 082
--	------------------

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



Resulträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-12-31	2020-09-11 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	946 815	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	299 300	0
Summa rörelseintäkter		1 246 115	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-637 065	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 433	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-754 166	0
Summa rörelsekostnader		-1 669 664	0
Rörelseresultat		-423 549	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	36 267	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-387 800	0
Summa finansiella poster		-351 533	0
Resultat efter finansiella poster		-775 082	0
Årets resultat		-775 082	0



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	212 745 834	0
Summa materiella anläggningstillgångar		212 745 834	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	34 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 000	0
Summa anläggningstillgångar		212 779 834	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 186	0
Övriga fordringar	Not 11	80 921	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	394 549	0
Summa kortfristiga fordringar		493 656	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 487 406	3 322 800
Summa kassa och bank		2 487 406	3 322 800
Summa omsättningstillgångar		2 981 062	3 322 800
Summa tillgångar		215 760 896	3 322 800



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	170 590 000	0	
Fond för yttre underhåll	61 000	0	
Summa bundet eget kapital	170 651 000	0	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-61 000	0	
Årets resultat	-775 082	0	
Summa fritt eget kapital	-836 082	0	
Summa eget kapital	169 814 918	0	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 169 091	0
Summa långfristiga skulder		32 169 091	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 740 909	0
Leverantörsskulder	Not 15	1 715 447	0
Övriga skulder	Not 16	381 819	3 322 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	938 712	0
Summa kortfristiga skulder		13 776 887	0
Summa eget kapital och skulder		215 760 896	3 322 800



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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-12-31	2020-09-11 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	847 897	0
Vattenavgifter	39 946	0
Elavgifter	58 972	0
Summa nettoomsättning	946 815	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-12-31	2020-09-11 2021-06-30
Övriga ersättningar	57 965	0
Avräkning med Riksbyggen	80 921	0
Övriga sidointäkter	2 944	0
Övriga rörelseintäkter*	157 470	0
Summa övriga rörelseintäkter	299 300	0

*143 929 kr avser projektets del av kostnader för Kummelns samfällighet juli-nov 2022. Ingick ej i avräkningen 2022-11-30.

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-12-31	2020-09-11 2021-06-30
Reparationer	-26 476	0
Samfällighetsavgifter juli-dec	-172 715	0
Försäkringspremier	-31 017	0
Kabel- och digital-TV	-3 924	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 719	0
Serviceavtal	-15 456	0
Obligatoriska besiktningar	-21 158	0
Förbrukningsinventarier	-2 897	0
Fordons- och maskinkostnader	-3 275	0
Vatten	-32 033	0
Fastighetsel	-144 163	0
Uppvärmning	-120 311	0
Sophantering och återvinning	-50 921	0
Summa driftskostnader	-637 065	0



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01	2020-09-11
	2022-12-31	2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-189 250	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	0
Övriga förvaltningskostnader	-2 608	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-65 205	0
Medlems- och föreningsavgifter	-500	0
Bankkostnader	-2 120	0
Summa övriga externa kostnader	-278 433	0

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01	2020-09-11
	2022-12-31	2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-754 166	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-754 166	0

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01	2020-09-11
	2022-12-31	2021-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	36 209	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	58	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 267	0



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-12-31	2020-09-11 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-387 800	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-387 800	0

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	181 000 000	0
Mark	32 500 000	0
	213 500 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	213 500 000	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	0	0
	0	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-754 166	0
	-754 166	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-754 166	0
--	-----------------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	212 745 834	0
--	--------------------	----------

Varav

Byggnader	180 245 834	0
Mark	32 500 000	0

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-06-30
Andra långfristiga fordringar intresseföreningen Riksbyggen	34 000	0
Summa andra långfristiga fordringar	34 000	0

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-06-30
Avräkning med Riksbyggen	80 921	0
Summa övriga fordringar	80 921	0



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	58 629	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 625	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241 295	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	394 549	0

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-06-30
Transaktionskonto	2 487 406	3 322 800
Summa kassa och bank	2 487 406	3 322 800

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-06-30
Inteckningslån	42 910 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 409	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 727 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	32 169 091	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,82%	2025-09-30	10 727 500,00	0,00	0,00	10 727 500,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2027-09-30	10 727 500,00	0,00	0,00	10 727 500,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2024-09-30	10 727 500,00	0,00	0,00	10 727 500,00
STADSHYPOTEK	3,16%	2023-03-30	10 727 500,00	0,00	0,00	10 727 500,00
Summa			42 910 000,00	0,00	0,00	42 910 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 13 409 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 10 727 500 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 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-06-30
Leverantörsskulder*	2 103 247	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder <i>lån under betalning</i>	-387 800	0
Summa leverantörsskulder	1 715 447	0

*2 000 000 kr avser resterande del av slutfakturan till Riksbyggen. Reglerad 2023.



Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-06-30
Lån under betalning	387 800	0
Skuld för moms	-5 981	0
Förskott på insatser	0	3 322 800
Summa övriga skulder	381 819	3322 800

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	387 800	0
Upplupna elkostnader	43 353	0
Upplupna värmekostnader	39 406	0
Upplupna revisionsarvoden	18 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 836	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 567	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	938 712	0

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	42 910 000	0

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Arita Fejzulai

Solin Kaka

Jan Erik Wallerstedt

Marie Dynesius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Monica Andersson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Petunia, org. nr 769638-9910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Petunia för räkenskapsåret 2020-09-11—2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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. Risker 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 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Petunia för räkenskapsåret 2020-09-11—2021-06-30.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 vårt uttalande.

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 fortlopande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar ska årsstämma hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Mikael Lundell
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).

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 motsvaras 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB Brf Petunia

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Petunia 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