

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Botanikern
Org nr: 716444-9931



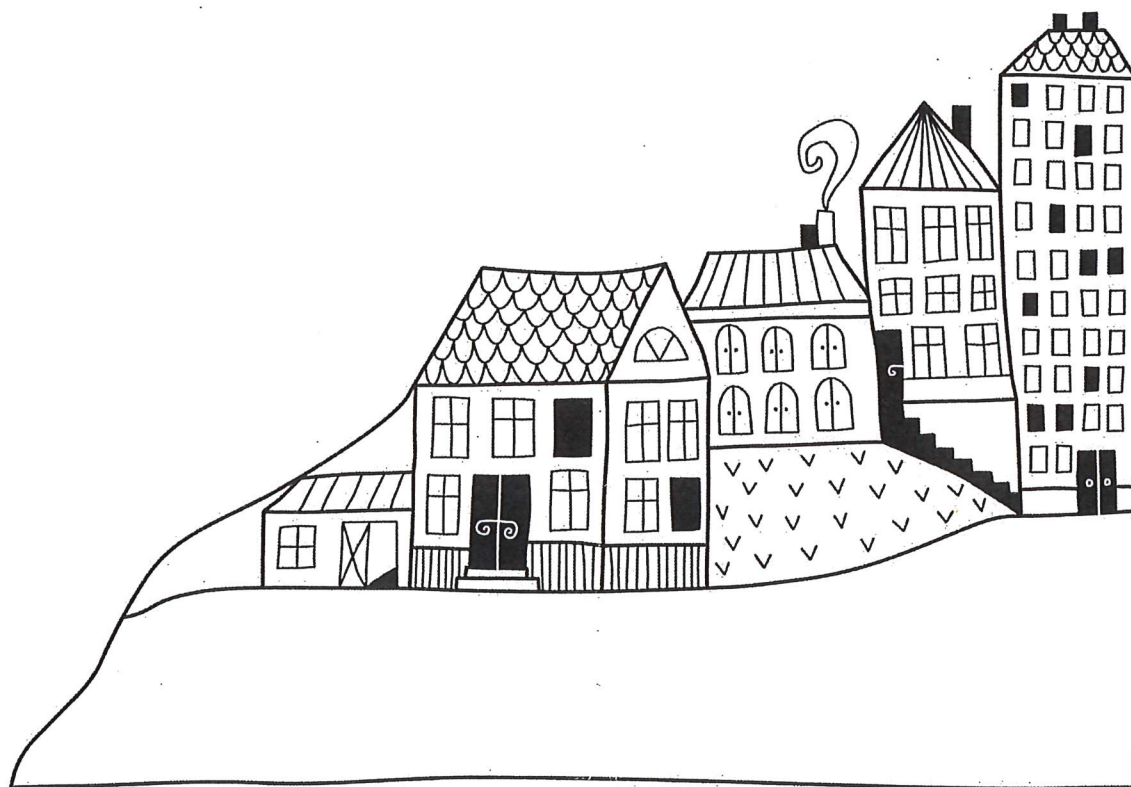
Dagordning vid årsstämma

- 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.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Botanikern får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 747 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 32 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborgs Tuve 15:20 i Göteborgs Kommun och innehåller 8 st bostadshus i två våningar och 7 st bostadshus i tre våningar med 43 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 st gemensam verktygsbod samt 1 sophus. Fastighetens adress är Kamomillvägen 1-51 och Växthusvägen 11-45 i göteborg. Fastigheterna färdigställdes under 2006.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	11
3 rum och kök	8
4 rum och kök	23
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	45

Total tomtarea	9 208 m ²
Total bostadsarea	4 078 m ²
Årets taxeringsvärde	104 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 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.

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 237 tkr och planerat underhåll för 959 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer el	99 804
Huskropp utvändigt, fasader	240 572
Övrigt	440 363

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har konverterat resterande gårdsbelysning, armaturer på balkonger, uteplatser och entréer till LED i juni månad.

Vi har åtgärdat rostangrepp på våra trappor, balkarna över carportarna är bytta och kompletterade med avrinningsränna och vi har bytt ut brevlådefästena. Två trappavsatser har bytts ut helt på Växthusvägen.

Arbete med att se över status på dörrar och fönster har påbörjats. Flera bräder på förråd och mellanväggar har ruttnat och arbete att byta ut och måla dessa har också påbörjats.

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har genomförts, en del sotning kunde genomföras medan andra hade dolda inspektionsluckor så att det inte gick att åtgärda. Filter till samtliga har lämnats ut eller bytts vid OVKn.

Vi har haft två Trädgårdsdagar som båda har varit bra genomförda med god uppslutning av medlemmarna och innergården har kunnat hållas i relativt gott skick. Vi överlämnade gårdens häckklippning till Riksbyggen då det är för mycket jobb för oss att göra detta själva.

Kommande arbeten:

Göteborgs Måleri ska göra förbättringsarbeten på fasadmålningen där underlaget kritat sig på ett antal ställen. Slutlig utvärdering av testfärg görs under våren, preliminärt såg det bra ut under hösten.

Under stämman 2022 röstades förslag igenom att installera laddstolpar på alla parkeringsplatser. Detta ska ske under 2023 så snart vi fått tillstånd att utöka vår elkapacitet. Riksbyggen har en projektledare för oss och vi hoppas att arbetet blir klart under våren.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Post	Ordförande	2023
Johan Persson	Sekreterare	2024
Maria Ekblad	Vice ordförande	2024
Anette Magnusson	Ledamot	2023
My Hyltegren	Ledamot	2024
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Andreas Lindberg	Suppleant	2023
Frida Wenzel	Suppleant	2024
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	Extern revisor	2023
Mats Beckman	Förtroendevald revisor	2023
Per Liedman	Förtroendevald revisorssuppleant	2023

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bengt Åkerberg	2023
Rolf Persson	2023

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

Ordförande har ordet:

2022 blev ett bättre år med avseende på Corona-situationen och vi har kunnat ha fysiska styrelsemöten och flera reparationsarbeten som vi väntat på att få genomförda har äntligen kunnat utföras.

Däremot blev det plötsligt krig i Ukraina och mycket i vår vardag blev påverkat under sommaren främst, plötsligt har vi en överraskande hög inflation och ränteläget försämrades betydligt inför våra förestående omsättningar av lån. Ovanpå det rusar elpriserna och alla bränslesorter är nu skyhöga vilket påverkar oss alla på olika sätt.

I samband med omsättning av ett av lånen i september fick vi beviljat att pausa den årliga amorteringen om 100 000 kr och vi har också fått beviljat att utöka samma lån med 1 mkr för att täcka upp för installationen av elladdstolparna. Utökningen av lånet gör vi först när vi ser att vi behöver det, vår strategi är att de lån som sätts om väljer vi rörlig ränta för och hoppas att situationen förändras inom något år.

Årsavgifterna har därför höjts med 7% vilket ändå är under rådande inflationsnivå som ligger runt 9-10% i skrivande stund. Vi räknar med att de reparationer vi planerat för inryms i vår budget, men utvärdering får göras längre fram i vår. Vi hoppas att vi inte behöver höja avgifterna ännu en gång under 2023 men främst ränteläget styr över hur mycket pengar vi kommer att ha för våra driftskostnader, reparationer och de kostnader som uppstår i samband med installationen av elladdstolpar på parkeringarna.

Styrelsen ser fram emot 2023 och att vi ska kunna genomföra det som planerats.

✍

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 999	2 950	2 895	2 840	2 846
Resultat efter finansiella poster	-714	-1 213	-1 265	-4,6	-106
Årets resultat	-714	-1 213	-1 265	-4,6	-106
Resultat exklusive avskrivningar	32	-466	-518	742	643
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	202	156	156	154	130
Balansomslutning	87 965	88 648	89 954	91 351	91 342
Soliditet %	53	54	54	55	55
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	719	705	691	678	678
Ränta, kr/m ²	202	184	199	204	269
Underhållsfond, kr/m ²	10	0	155	384	261
Lån, kr/m ²	9 885	9 903	9 928	9 952	9 977

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 115 000	0	-2 156 491	-1 212 705
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 212 705	1 212 705
Reservering underhållsfond		822 000	-822 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-780 739	780 739	
Årets resultat				-714 331
Vid årets slut	51 115 000	41 261	-3 410 457	-714 331

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 369 197
Årets resultat	-714 331
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-822 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	780 739
Summa	-4 124 789

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 124 789**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 998 542	2 950 291
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 601	7 842
Summa rörelseintäkter		3 233 143	2 958 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 964 796	-2 270 265
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 669	-324 950
Personalkostnader	Not 6	-80 767	-80 065
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-746 706	-746 706
Summa rörelsekostnader		-3 136 939	-3 421 986
Rörelseresultat		96 205	-463 853
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 064	2 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 426	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-822 026	-750 916
Summa finansiella poster		-810 536	-748 852
Resultat efter finansiella poster		-714 331	-1 212 705
Årets resultat		-714 331	-1 212 705

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	86 367 283	87 113 989
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 367 283	87 113 989
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	21 500	21 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 500	21 500
Summa anläggningstillgångar		86 388 783	87 135 489
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	57 009	57 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	359 385	139 993
Summa kortfristiga fordringar		416 394	197 867
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 160 162	1 314 532
Summa kassa och bank		1 160 162	1 314 532
Summa omsättningstillgångar		1 576 556	1 512 399
Summa tillgångar		87 965 340	88 647 889

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	51 115 000	51 115 000	
Fond för yttre underhåll	41 261	0	
Summa bundet eget kapital	51 115 000	51 115 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 410 457	-2 156 491	
Årets resultat	-714 331	-1 212 705	
Summa fritt eget kapital	-4 124 789	-3 369 196	
Summa eget kapital	47 031 472	47 745 803	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 675 000	26 655 000
Summa långfristiga skulder		10 675 000	26 655 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 635 000	13 730 000
Leverantörsskulder		78 147	17 765
Skatteskulder		6 181	4 767
Övriga skulder		4 650	609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	534 890	493 944
Summa kortfristiga skulder		30 258 868	14 247 085
Summa eget kapital och skulder		87 965 340	88 647 889

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
Maskiner och inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 933 196	2 875 692
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Vattnavgifter	53 346	62 599
Summa nettoomsättning	2 998 542	2 950 291

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	24 332	7 842
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	0
Övriga rörelseintäkter	240	0
Försäkringsersättningar	210 040	0
Summa övriga rörelseintäkter	234 601	7 842

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-958 605	-1 478 437
Reparationer	-237 132	-112 090
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 317	-62 737
Försäkringspremier	-54 998	-53 648
Kabel- och digital-TV	-71 726	-69 633
Återbäring från Riksbyggen	5 200	4 300
Obligatoriska besiktningar	-102 439	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 095	-65 152
Snö- och halkbekämpning	-76 105	-133 711
Förbrukningsinventarier	-59 099	-6 245
Vatten	-137 155	-110 174
Fastighetsel	-13 867	-18 751
Sophantering och återvinning	-173 498	-160 882
Förvaltningsarvode drift	-10 961	-3 105
Summa driftskostnader	-1 964 796	-2 270 265

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-275 473	-267 922
Styrelsearvode	-10 670	-10 671
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-20 500
Övriga förvaltningskostnader	-10 494	-10 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 853	-8 568
Kontorsmateriel	0	-2 099
Serviceavgifter	-1 720	-2 580
Bankkostnader	-2 460	-1 910
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-344 669	-324 950

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Sammanträdesarvoden	-55 050	-53 810
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 638	-8 240
Sociala kostnader	-17 079	-18 015
Summa personalkostnader	-80 767	-80 065

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-746 706	-746 706
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-746 706	-746 706

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 426	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 426	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-822 026	-750 916
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-822 026	-750 916

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	85 000 000	85 000 000
Mark	8 700 000	8 700 000
	93 700 000	93 700 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 700 000	93 700 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 586 011	5 839 305
	-6 586 011	-5 839 305

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-746 706	-746 705
	-746 706	-746 705

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 332 717	-6 586 011
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	77 667 283	78 413 989
Mark	8 700 000	8 700 000

Taxeringsvärden

Bostäder	104 000 000	86 000 000
----------	-------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	104 000 000	86 000 000
--	--------------------	-------------------

varav byggnader

76 000 000 58 000 000

varav mark

28 000 000 28 000 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	21 500	21 500
Summa andra långfristiga fordringar	21 500	21 500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	35 735	33 718
Momsfordringar	0	3 656
Andra kortfristiga fordringar	21 274	20 500
Summa övriga fordringar	57 009	57 874

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 683	54 998
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 040	67 215
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 622	17 780
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, försäkring	210 040	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	359 385	139 993

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	1 160 162	1 314 532
Summa kassa och bank	1 160 162	1 314 532

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	40 310 000	40 385 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 635 000	-13 730 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 675 000	26 655 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,34%	rörlig	13 730 000,00	0,00	75 000,00	13 655 000,00
SWEDBANK	3,70%	2023-03-13	15 980 000,00	0,00	0,00	15 980 000,00
STADSHYPOTEK	0,63%	2024-09-30	10 675 000,00	0,00	0,00	10 675 000,00
Summa			40 385 000,00	0,00	75 000,00	40 310 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 29 635 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 000	13 000
Upplupna räntekostnader	46 312	45 111
Upplupna elkostnader	1 483	2 401
Upplupna vattenavgifter	36 360	32 050
Upplupna kostnader för renhållning	24 152	18 721
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	39 500	39 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 846	56 413
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	249 237	272 248
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	534 890	493 944

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	42 635 000	42 635 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2023-03-28
Ort och datum

Marie Post
Marie Post

Maria Ekblad
Maria Ekblad

My Hyltegren
My Hyltegren

Johan Persson
Johan Persson

Anette Magnusson
Anette Magnusson

Fredrik Svensson
Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats - 2023-04-11

Magnus Emilsson
Magnus Emilsson
BoRevison AB

Mats Beckman
Mats Beckman
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Botanikern, org.nr. 716444-9931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Botanikern för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Botanikern för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

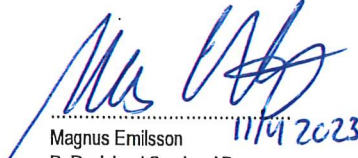
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 28/3 2023


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Mats Beckman
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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 Botanikern

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Botanikern 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