

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB 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
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 747 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 742 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. Styrelseförsäkring ingår i försäkringen.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
11	8	23	1	43

Dessutom tillkommer:

P-platser
45

Total tomtarea	9 208 m ²
Total bostadsarea	4 078 m ²
Årets taxeringsvärde	86 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 200 000 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 141 tkr och planerat underhåll för 126 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.

Enligt underhållsplanen skulle putsfasaderna på Kamomillvägen målas om 2020. Då en konsult undersökt fastigheten är förslaget att vänta 3-5 år, så även den åtgärdade västersidan målas samtidigt. Fasaden kommer att under 2020 rengöras med Grönfree från alger.

Frågan om att leasa eller köpa nya värmepannor har diskuterats en längre tid, då kostnaderna för underhåll av dessa blir höga när kompressorerna slutar fungera. Samtliga värmepannor kommer att bytas ut, 20 pannor byts 2020 och resterande 21 under 2021.

Under 2020 kommer samtliga lägenheter med markkontakt att radonmätas.

Plåtarbetena vid våra trappuppgångar har i varierande grad rostat. Detta kommer att åtgärdas under året.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	126 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Qval Wold	Ordförande	Stämman	2020
Aleksander Lazarevic	Vice ordförande	Stämman	2021
Annika Nilsson	Sekreterare	Stämman	2020
Marie Post	Ledamot	Stämman	2021
Daniel Gustavsson	Ledamot	Stämman	2020
Fredrik Svensson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Catrin Svendsrud	Suppleant	Stämman	2020
Johan Persson	Suppleant	Stämman	2021
Tatjana Vantchanchin	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Mats Beckman	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Per-Christer Nilsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Birgitta Hedlund	Sammanställande
Maria Larsson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.
Daniel Gustavsson aviserade sin avgång från styrelsen den 20190926.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har avtal med Riksbyggen gällande ekonomisk och teknisk förvaltning. Riksbyggen ansvarar för fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom och styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Inget större underhållsarbete på fastigheterna har gjorts under året. Två värmepannor som slutat fungera har bytts ut.

Under året har ett cykelrum färdigställts. Rummet rymmer 17 platser och dessa är uthyrda för 300 kronor/år. Ytterligare intresserade av en plats får ställa upp sig på kö.

Automatisk vattenavläsning är nu installerad. Avgiften har tidigare inte fullt ut täckt kostnaderna för vattnet, så en höjning från 13:50 kr till 15:50 kr per kubikmeter har genomförts.

Kupa och front till fastigheternas ytterbelysningar var illa åtgångna och bytts ut.

En gång på våren och en gång på hösten har medlemmarna samlats till "Trädgårdsdag". Syftet med Trädgårdsdagarna är att hålla vår fina innergård i ordning, men även att ge alla boende tillfälle att träffas. Trädgårdsdagarna var välbesökta och vi hade trevligt och fick mycket gjort; gångarna rensade, häckar klippta, redskapsboden städad, vinbärsbuskarna gallrade m.m. Boende på Kamomillvägen har spontant krattat upp mängden av löv som faller på hösten och rensat runt parkeringsplatserna.

Genom ett examensarbete på Fastighetsakademien har möjligheten att installera solpaneler på våra fastigheter utretts. Tyvärr är detta inte möjligt, då elförsörjningen inte är gemensam.

Fyra överlåtelse av lägenheter har skett under verksamhetsåret. Någon från styrelsen besöker nyinflyttade och hälsar dem välkomna med en blomma och ger en kort information om allmänna frågor i föreningen samt lämnar över ett skriftligt informationsmaterial.

Medlemmarna kan hämta information om föreningen och aktuella frågor genom föreningens hemsida www.brfbotanikern.se. Styrelsen ger också regelbundet ut medlemsbrev i pappersformat, som delas ut i brevlådorna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.
Under 2018 och 2019 lämnades avgifterna oförändrade.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 840	2 846	2 856	2 792	2 740
Resultat efter finansiella poster	-4,6	-106	-1 928	-323	-312
Årets resultat	-4,6	-106	-1 928	-323	-312
Resultat exklusive avskrivningar	742	643	1 178	428	439
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	154	130	87	217	228
Balansomslutning	91 351	91 342	91 743	93 582	94 038
Soliditet %	55	55	55	56	56
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	678	678	678	664	651
Ränta, kr/m ²	204	269	293	293	329
Underhållsfond, kr/m ²	384	261	152	472	447
Lån, kr/m ²	9 952	9 977	10 001	10 026	10 050

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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 115 000	1 065 549	-1 845 705	-106 787
Disposition enl. årsstämmobeslut			-106 787	106 787
Reservering underhållsfond		627 000	-627 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-126 250	126 250	
Årets resultat				-4 606
Vid årets slut	51 115 000	1 566 299	-2 453 242	-4 606

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 952 492
Årets resultat	-4 606
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-627 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 250

Summa	-2 457 848
--------------	-------------------

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 2 457 848
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 840 031	2 846 455
Övriga rörelseintäkter		8 912	11 538
Summa rörelseintäkter		2 848 943	2 857 993
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-857 646	-728 057
Övriga externa kostnader	Not 4	-336 124	-297 084
Personalkostnader	Not 5	-83 588	-94 118
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-746 706	-750 365
Summa rörelsekostnader		-2 024 064	-1 869 624
Rörelseresultat		824 880	988 369
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 064	2 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	71
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-831 576	-1 097 291
Summa finansiella poster		-829 486	-1 095 156
Resultat efter finansiella poster		-4 606	-106 787
Årets resultat		-4 606	-106 787

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 607 401	89 354 106
Summa materiella anläggningstillgångar		88 607 401	89 357 765
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		21 500	21 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 500	21 500
Summa anläggningstillgångar		88 628 901	89 375 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		128	0
Övriga fordringar	Not 9	52 840	25 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	128 392	126 791
Summa kortfristiga fordringar		181 360	151 885
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 540 974	1 814 714
Summa kassa och bank		2 540 974	1 814 714
Summa omsättningstillgångar		2 722 334	1 966 599
Summa tillgångar		91 351 235	91 342 205

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	51 115 000	51 115 000
Fond för yttre underhåll	1 566 299	1 065 549
Summa bundet eget kapital	52 681 299	52 180 549
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 453 242	-1 845 705
Årets resultat	-4 606	-106 787
Summa fritt eget kapital	-2 457 848	-1 952 492
Summa eget kapital	50 223 451	50 228 057
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	29 810 000
Summa långfristiga skulder		40 585 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 775 000
Leverantörsskulder		73 759
Skatteskulder		31 069
Övriga skulder		611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	437 345
Summa kortfristiga skulder		11 317 784
Summa eget kapital och skulder	91 351 235	91 342 205

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 763 996	2 763 996
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Vattenavgifter	64 035	70 459
Summa nettoomsättning	2 840 031	2 846 455

Not 3 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-126 250	-83 658
Reparationer	-141 227	-112 147
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 211	-57 491
Försäkringspremier	-46 336	-39 217
Kabel- och digital-TV	-67 877	-57 354
Återbäring från Riksbyggen	6 200	8 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 139	-18 936
Snö- och halkbekämpning	-61 860	-84 082
Förbrukningsinventarier	-82 417	-16 000
Fordons- och maskinkostnader	0	-645
Vatten	-115 587	-109 404
Fastighetsel	-11 213	-15 538
Sophantering och återvinning	-134 448	-134 709
Förvaltningsarvode drift	-5 281	-6 875
Summa driftkostnader	-857 646	-728 057

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-1 724	-1 886
Förvaltningsarvode administration	-257 571	-254 376
Styrelsearvode	-10 077	-3 879
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-33 586	-7 451
Kreditupplysningar	-225	-588
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 279	-8 614
Kontorsmateriel	-2 646	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 580
Serviceavgifter	-2 580	0
Bankkostnader	-1 910	-1 910
Övriga externa kostnader	-1 400	-1 800
Summa övriga externa kostnader	-336 123	-297 084

Not 5 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-52 369	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 734	-16 118
Sociala kostnader	-23 485	-18 000
Summa personalkostnader	-83 588	-94 118

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-746 706	-746 706
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-3 659
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-746 706	-750 365

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-831 576	-1 097 291
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-831 576	-1 097 291

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	85 000 000	85 000 000
Mark	8 700 000	8 700 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 700 000	93 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 345 893	-3 599 188
	-4 345 893	-3 599 188
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-746 706	-746 705
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 092 599	-4 345 893
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 607 401	89 354 106
Varav		
Byggnader	88 607 401	89 354 106
Taxeringsvärden		
Bostäder	86 000 000	68 200 000
Totalt taxeringsvärde	86 000 000	68 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 000 000</i>	<i>52 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>16 200 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	28 840	1 094
Andra kortfristiga fordringar	24 000	24 000
Summa övriga fordringar	52 840	25 094

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 000	46 278
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 392	63 594
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 000	16 919
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 392	126 791

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	2 540 974	1 814 714
Summa kassa och bank	2 540 974	1 814 714

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	40 585 000	40 685 000
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut.	-10 775 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 810 000	40 585 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,38%	2020-09-30	10 675 000,00	0,00	0,00	10 675 000,00
SWEDBANK	0,67%	2022-09-23	14 030 000,00	0,00	100 000,00	13 930 000,00
SWEDBANK	3,70%	2023-03-27	15 980 000,00	0,00	0,00	15 980 000,00
Summa			40 685 000,00	0,00	100 000,00	40 585 000,00

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 10 675 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 000	6 354
Upplupna räntekostnader	45 122	45 116
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 322	0
Upplupna elkostnader	2 537	2 254
Upplupna vattenavgifter	29 300	27 595
Upplupna kostnader för renhållning	14 000	16 000
Upplupna revisionsarvoden	15 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	38 000	39 659
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 007	51 178
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	266 057	138 780
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	437 345	338 936

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	42 635 000	42 635 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

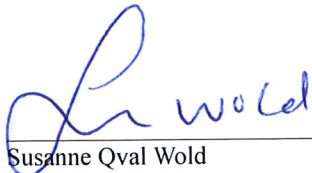
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2003 24

Ort och datum



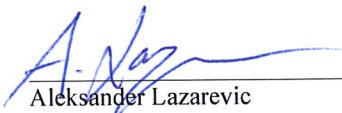
Susanne Qval Wold



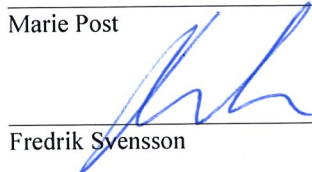
Annika Nilsson



Marie Post



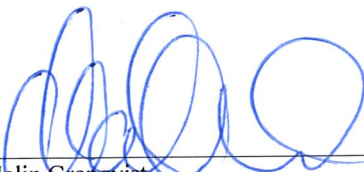
Aleksander Lazarevic



Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Malin Granqvist
Auktoriserad revisor



Mats Beckham
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Botanikern för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns 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. 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 min (vår) 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 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 Botanikern för år 2019 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

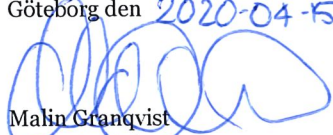
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 2020-04-15


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor



Mats Beckman
Förtroendevald 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planensliga 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



