

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Botanikern får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 -518 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		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
2 rum och kök	11	Antal p-platser	45
3 rum och kök	8		
4 rum och kök	23		
5 rum och kök	1		
Lägenheter	43		

Total tomtarea 9 208 m²

Total bostadsarea 4 078 m²

Årets taxeringsvärde 86 000 000 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 har lånat ut kapital till Intresseföreningen som i sin tur har förvärvat 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 133 tkr och planerat underhåll för 1 570 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	1 426 179
Huskropp utvändigt	144 260

Kommande arbeten:

Resterande 21 värmepannor byts ut under våren.

Vi anlitar Riksbyggen att hjälpa oss driva igenom garantiarbeten på fasadmålningen som varit bristfällig på flera ställen.

Det pågår ett arbete med hjälp av Riksbyggen att undersöka möjligheterna till elladdstolpar till våra parkeringar. Utfallet av detta kommer att påverka hur förslaget till lösning till slut ser ut.

Vi har redan föregående år identifierat att vissa plåtdetaljer på våra trappor rostat en del och vi har för avsikt att åtgärda detta under 2021. Vi behöver även åtgärda balkarna över carportar på Växthusvägen som saknar avrinning för regnvatten, vår återvinningsplats för trädgårdsavfall behöver skyddande tak m m. Offerter beräknas inkomma under tidiga våren 2021.

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	2021
Johan Persson	Sekreterare	2022
Aleksander Lazarevic	Vice ordförande	2021
Patrik Fischer	Ledamot	2022
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Åkerberg	Suppleant	2022
Francisco Infante	Suppleant	2021
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2021
Mats Beckman	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Per-Christer Nilsson	2021	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anette Magnusson	2021	
Maria Ekblad	2021	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Algsanering av putsfasaderna på Kamomillvägen är genomförd enligt plan.
De värmepannor som skulle bytas 2020 är utbytta och i förekommande fall kompletterade med överkåpa.
Dörrar på soprum, cykelrum och trädgårdsbord har målats om.

Radonmätning har påbörjats och förväntas avslutas februari/mars 2021.

Fem överlåtelse av lägenheter har skett och vi har kunnat hälsa dem välkomna med kompletterande information på Corona - säkert sätt.

Vi har haft två Trädgårdsdagar som båda har varit bra genomförda med stor uppslutning av medlemmarna och innergården har kunnat hållas i relativt gott skick.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Ordförande har ordet:

2020 blev ett annorlunda år med många utmaningar för oss alla. Styrelsen fick det omgående ganska jobbigt att sätta upp årsstämman på ett Corona-säkert sätt, men kunde genom bra IT-kunskapar hos några personer få till det och det blev riktigt trevligt att sitta ute i en trädgård. Hur det blir 2021 är i skrivande stund oklart givetvis.

Vi har försökt anpassa oss till en mer digitaliserad verksamhet, men det är inte riktigt lika lätt att få framdrift som när man kan mötas mer fysiskt. Något som tydligt blivit fördröjt är åtgärderna efter tvåårs-besiktningen av fasadmålningen där vi upptäckt brister och kommunikationen med måleriet har varit mycket trög. Vi förväntar oss åtgärder under våren.

Vi försöker också digitalisera medlemsbrev med hjälp av e-post för att nå ut snabbare och kanske på sikt oftare med information, det kommer att underlätta betydligt för oss ju fler som accepterar att vi fortsätter så. Adresslistan finns endast tillgänglig för styrelsen.

Under hösten sattes ett av våra lån om och vi har fått en mycket förmånlig ränta under fyra år för detta vilket ger ett större utrymme för att kunna genomföra det underhåll som behövs. Årsavgifterna har också höjts med 2% vilket följer indexregleringen för inflation.

Styrelsen ser fram emot 2021 och att vi ska kunna genomföra det som planerats.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 895	2 840	2 846	2 856	2 792
Resultat efter finansiella poster	-1 265	-4,6	-106	-1 928	-323
Årets resultat	-1 265	-4,6	-106	-1 928	-323
Resultat exklusive avskrivningar	-518	742	643	1 178	428
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	156	154	130	87	217
Balansomslutning	89 954	91 351	91 342	91 743	93 582
Soliditet %	54	55	55	55	56
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	691	678	678	678	664
Ränta, kr/m ²	199	204	269	293	293
Underhållsfond, kr/m ²	155	384	261	152	472
Lån, kr/m ²	9 928	9 952	9 977	10 001	10 026

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	1 566 299	-2 453 242	-4 606
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 606	4 606
Reservering underhållsfond		635 000	-635 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 570 438	1 570 438	
Årets resultat				-1 264 942
Vid årets slut	51 115 000	630 861	-1 522 410	-1 264 942

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 457 848
Årets resultat	-1 264 942
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-635 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 570 438
Summa	-2 787 352

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 787 352**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 894 863	2 840 031
Övriga rörelseintäkter		19 055	8 912
Summa rörelseintäkter		2 913 918	2 848 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 209 429	-857 646
Övriga externa kostnader	Not 4	-323 021	-336 124
Personalkostnader	Not 5	-88 069	-83 588
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-746 706	-746 706
Summa rörelsekostnader		-3 367 225	-2 024 063
Rörelseresultat		-453 306	824 880
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-811 636	-831 576
Summa finansiella poster		-811 636	-829 486
Resultat efter finansiella poster		-1 264 942	-4 606
Årets resultat		-1 264 942	-4 606

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	87 860 695	88 607 401
Summa materiella anläggningstillgångar		87 860 695	88 607 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		21 500	21 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 500	21 500
Summa anläggningstillgångar		87 882 195	88 628 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	128
Övriga fordringar	Not 9	55 620	52 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	136 928	128 392
Summa kortfristiga fordringar		192 548	181 360
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 879 121	2 540 974
Summa kassa och bank		1 879 121	2 540 974
Summa omsättningstillgångar		2 071 669	2 722 334
Summa tillgångar		89 953 864	91 351 235

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 115 000	51 115 000
Fond för yttre underhåll		630 861	1 566 299
Summa bundet eget kapital		51 745 861	52 681 299
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 522 410	-2 453 242
Årets resultat		-1 264 942	-4 606
Summa fritt eget kapital		-2 787 352	-2 457 848
Summa eget kapital		48 958 509	50 223 451
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	40 385 000	29 810 000
Summa långfristiga skulder		40 385 000	29 810 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	100 000	10 775 000
Leverantörsskulder		45 712	73 759
Skatteskulder		3 477	31 069
Övriga skulder		325	611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	460 842	437 345
Summa kortfristiga skulder		610 355	11 317 784
Summa eget kapital och skulder		89 953 864	91 351 235

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 aviserar 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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 819 316	2 763 996
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Vattenavgifter	63 547	64 035
Summa nettoomsättning	2 894 863	2 840 031

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 570 439	-126 250
Reparationer	-133 240	-141 227
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 447	-59 211
Försäkringspremier	-47 000	-46 336
Kabel- och digital-TV	-69 213	-67 877
Återbäring från Riksbyggen	0	6 200
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 400	-12 139
Snö- och halkbekämpning	-25 491	-61 860
Förbrukningsinventarier	-13 748	-82 417
Vatten	-109 581	-115 587
Fastighetsel	-17 321	-11 213
Sophantering och återvinning	-158 730	-134 448
Förvaltningsarvode drift	-1 819	-5 281
Summa driftskostnader	-2 209 429	-857 646

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-358	-1 724
Förvaltningsarvode administration	-263 135	-257 571
Styrelsearvode	-10 338	-10 077
Arvode, yrkesrevisorer	-18 156	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-9 280	-33 586
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 229	-6 279
Kontorsmateriel	-3 021	-2 646
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-88	0
Serviceavgifter	-1 806	-2 580
Bankkostnader	-1 910	-1 910
Övriga externa kostnader	-700	-1 400
Summa övriga externa kostnader	-323 021	-336 124

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	0	-52 369
Sammanträdesarvoden	-57 170	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 470	-7 734
Sociala kostnader	-25 429	-23 485
Summa personalkostnader	-88 069	-83 588

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-746 706	-746 706
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-746 706	-746 706

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-811 636	-831 576
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-811 636	-831 576

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 092 599	-4 345 893
	-5 092 599	-4 345 893
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-746 706	-746 705
	-746 706	-746 705
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 839 305	-5 092 598
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 860 695	97 307 401

Varav

Byggnader	79 160 695	88 607 401
Mark	8 700 000	8 700 000

Taxeringsvärden

Bostäder	86 000 000	86 000 000
Totalt taxeringsvärde	86 000 000	86 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	31 925	28 840
Momsfordringar	3 695	0
Andra kortfristiga fordringar	20 000	24 000
Summa övriga fordringar	55 620	52 840

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 893	47 000
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 846	64 392
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 189	17 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 928	128 392

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	1 879 121	2 540 974
Summa kassa och bank	1 879 121	2 540 974

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	40 485 000	40 585 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-10 775 000
Långfristig skuld vid årets slut	40 385 000	29 810 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,67%	2022-09-23	13 930 000,00	0,00	100 000,00	13 830 000,00
SWEDBANK	3,70%	2023-03-27	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			40 585 000,00	0,00	100 000,00	40 485 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 500 000.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 000	5 000
Upplupna räntekostnader	45 117	45 122
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 314	3 322
Upplupna elkostnader	2 136	2 537
Upplupna vattenavgifter	30 559	29 300
Upplupna kostnader för renhållning	14 556	14 000
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	38 000	38 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 337	19 007
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	266 823	266 057
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 842	437 345

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	42 635 000	42 635 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsutgång.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-03-25
Ort och datum

Marie Post

Marie Post

Johan Persson

Johan Persson

Aleksander Lazarevic

Aleksander Lazarevic

Patrik Fischer

Patrik Fischer

Fredrik Svensson

Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats - 15 april 2021

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Malin Granqvist

Malin Granqvist
Auktoriserad revisor

Mats Beckman

Mats Beckman
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 2020.

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 2020 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala 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 2020 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.

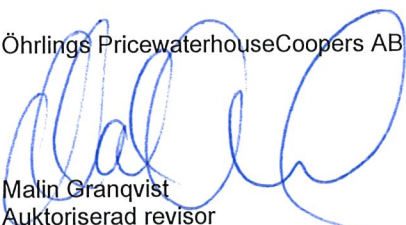
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Göteborg den 15 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860