

Årsredovisning 2020

Brf Botanikern 1

Org nr 769615-8844

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Botanikern 1, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 januari 2010.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 4 februari 2004.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar tomtmark och byggnad med beteckningen Botanikern 3, Johanneshov i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 169 kvadratmeter. Fastigheten består av 18 bostadslägenheter varav en är upplåten med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 724 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1939.

Lägenhetsfördelning

15 st	1 rum och kök
2 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift 25 722 kr (1 429 kr per lägenhet).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 15 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 7 200 000 kr och markvärdet 8 600 000 kr. Värdeår är 1939.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Bovera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 670 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har inga lån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den... juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Claes Eklund Michael Figgé Martin Karlegård Oscar Vångell
-----------	--

Suppleant	Jakub Jilek
-----------	-------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft .. protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Johansson
Allegretto Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 16 (19) medlemmar. Under året har 3 överlåtelse genomförts. Under året har 2 medlemmar beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	604	606	574	569
Resultat efter finansiella poster	14	-218	-124	-97
Soliditet (%)	99,2	99,2	99,1	99,1
Balansomslutning	19 186	19 167	19 408	19 541
Årsavgifter kr/kvm	670	670	624	609

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 857 932	3 554 551	218 511	-1 389 917	-218 287	19 022 790
Disposition av föregående års resultat:			-91 139	-127 148	218 287	0
Årets resultat					14 303	14 303
Belopp vid årets utgång	16 857 932	3 554 551	127 372	-1 517 065	14 303	19 037 093

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 517 065
årets vinst	14 303
	-1 502 762

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	25 828
i ny räkning överföres	-1 528 590
	-1 502 762

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	604 305	605 697
Övriga rörelseintäkter		12 095	4 548
Summa rörelseintäkter		616 400	610 245
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-312 250	-532 299
Övriga externa kostnader	4	-82 275	-82 816
Personalkostnader	5	-39 426	-44 682
Avskrivningar		-168 088	-168 088
Summa rörelsekostnader		-602 039	-827 885
Rörelseresultat		14 361	-217 640
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58	-647
Summa finansiella poster		-58	-647
Resultat efter finansiella poster		14 303	-218 287
Årets resultat		14 303	-218 287

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

6

17 425 496

17 575 018

Inventarier, verktyg och installationer

7

214 510

233 076

Summa materiella anläggningstillgångar

17 640 006

17 808 094

Summa anläggningstillgångar

17 640 006

17 808 094

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

13 110

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

33 576

32 212

Summa kortfristiga fordringar

46 686

32 212

Kassa och bank

Kassa och bank

1 499 110

1 327 053

Summa kassa och bank

1 499 110

1 327 053

Summa omsättningstillgångar

1 545 796

1 359 265

SUMMA TILLGÅNGAR *

19 185 802

19 167 359

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 857 932

16 857 932

Upplåtelseavgifter

3 554 551

3 554 551

Fond för yttre underhåll

127 372

218 511

Summa bundet eget kapital

20 539 855

20 630 994

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 517 065

-1 389 917

Årets resultat

14 303

-218 287

Summa fritt eget kapital

-1 502 762

-1 608 204

Summa eget kapital

19 037 093

19 022 790

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

11 372

Skatteskulder

50 426

30 529

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

98 283

102 668

Summa kortfristiga skulder

148 709

144 569

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 185 802

19 167 359

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	14 303	-218 287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	168 088	168 088
Betald skatt	19 897	1 676
Resultat efter finansiella poster	202 288	-48 523
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-3 319	12 361
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 364	-3 561
Förändring av leverantörsskulder	-24 482	-27 634
Förändring av kortfristiga skulder	-1 066	-846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172 057	-68 203
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-350 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-350 025
Årets kassaflöde	172 057	-418 228
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 327 053	1 745 281
Likvida medel vid årets slut	1 499 110	1 327 053

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	460 200	460 529
Hyror bostäder	50 352	50 352
Hyror lokaler	5 344	5 260
P-plats och garage	60 053	61 200
Kabel-TV och bredband	28 356	28 356
	604 305	605 697

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	16 275	0
Städkostnader	27 405	26 933
Besiktningsskostnader	0	5 150
Reparationer	17 685	41 473
Underhåll	0	116 959
Fastighetsel	87 086	68 665
Uppvärmning	0	117 004
Vatten och avlopp	20 994	19 994
Avfallshantering	12 640	11 586
Försäkringskostnader	16 262	14 120
Tomträttsavgäld	81 725	72 750
Bredband	30 504	30 184
Förbrukningsinventarier	1 674	4 952
Förbrukningsmaterial	0	1 851
Övriga förvaltningskostnader	0	678
	312 250	532 299

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	25 722	24 786
Revisionsarvode	18 975	17 600
Ekonomisk förvaltning	32 481	28 772
Bankkostnader	4 701	6 917
Medlems-/föreningsavgifter	0	4 210
Övriga poster	396	531
	82 275	82 816

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	10 682
Lön fastighetsskötare	0	4 000
	39 426	44 682

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 581 922	17 453 147
Inköp	0	1 128 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 581 922	18 581 922
Ingående avskrivningar	-1 006 903	-857 381
Årets avskrivningar	-149 522	-149 522
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 156 425	-1 006 903
Utgående redovisat värde	17 425 497	17 575 019

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	371 315	371 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 315	371 315
Ingående avskrivningar	-138 239	-119 673
Årets avskrivningar	-18 566	-18 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 805	-138 239
Utgående redovisat värde	214 510	233 076

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavgäld	22 100	19 875
Fastighetsförsäkring	3 850	4 711
Datakommunikation	7 626	7 626
	33 576	32 212

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsel	17 489	20 114
Avfallskostnader	3 160	2 900
Vatten- och avlopp	3 504	3 342
Förutbetalda avgifter och hyror	55 360	58 679
Revision	17 600	16 500
Bankkostnad	1 170	1 133
	98 283	102 668

Johanneshov



Claes Eklund



Martin Karlegård



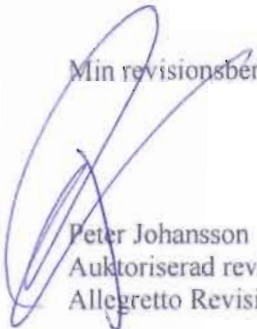
Michael Figgé



Oscar Vångell

Min revisionsberättelse har lämnats

10/5 2021



Peter Johansson
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Botanikern 1

Org.nr 769615-8844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Botanikern 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Botanikern 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 maj 2021

Peter Johansson
Auktoriserad revisor