Riksbyggens Brf Botanikern
Org nr 716444-9931
Årsredovisning
1/1 2007 - 31/12 2007

Riksbyggen

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltnings-koncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.
Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Stämmoordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Botanikern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t o m*
Thomas Gustavsson	Ordförande	Föreningen	Stämman 2008
Hannele Nurmi	Vice ordförande	Föreningen	Stämman 2009
Ylva Lossbom	Sekreterare	Föreningen	Stämman 2008
Tomas Roos	Ledamot	Föreningen	Stämman 2009
Charlotta Brolin	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Jan Svensson	Suppleant	Föreningen	Stämman 2008
Lea Koponen-Rojas	Suppleant	Föreningen	Stämman 2008
Gitte Andersson	Suppleant RB	Riksbyggen	
Ordinarie revisor(er)			
Rolf Persson	Revisor	Föreningen	
Anita Ottosson	Auktoriserad revisor		
Revisorssuppleant			
Berit Wanstig	Revisorsuppleant	Föreningen	

Den externa granskningen har utförts av Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Valberedning		
Rolf Persson	Valberedning	Föreningen
Lena Malm(sammank)	Valberedning	Föreningen

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenheter

Föreningen äger fastigheten Göteborg 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.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
11 st	8 st	23 st	1 st

Därtill kommer:

P-platser
45 st

Total tomtarea:	9 208 kvm
Total bostadsarea:	4 078 kvm
Årets taxeringsvärde	52 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 6 798 kr och planerat underhåll för 2 507 kr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Inga större planerade underhållsarbeten är planerade inom dom närmsta åren.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 Maj 2007. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ordförande har ordet

Detta första hela år i Brf Botanikerns historia har av naturliga skäl varit ganska så lugnt ur styrelsens perspektiv. Styrelsens första större punkt på agendan var att skapa trivselregler för föreningen och dessa antogs på stämman i maj. Det har naturligtvis varit många områden som avhandlats under året och vi har försökt lösa dem på bästa sätt.

Vi har ju sedan tidigare hört om de fuktproblem som har uppkommit hos Brf Hildedal, vår syster-förening. Med anledning av detta beslutades det att genomföra en kontrollmätning hos oss också. En enkät har även gått ut till husen ifråga. Vi ser att det finns en risk att vi också kan ha visst problem med fukt men även att putsen släpper och spricker på vissa ställen. Detta tas på största allvar av alla inblandade och fortsatt arbete i frågan pågår.

Inför 2008 fattades beslutet att höja hyrorna med 2% till följd av den allmänna prisutvecklingen samt att vi behöver höja vår likviditet pga ökade kostnader från och med år 2009 gällande bl a subventionsräntorna som minskar (skall fasas ut fram till år 2012) och att ett av föreningens lån skall omsättas.

Jag hoppas att 2008 blir ett bra år för alla boende i föreningen.

Thomas Gustavsson

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2007	**2006**
Rörelsens intäkter	2 393	1 441
Årets resultat	500	240
Resultat efter fondförändringar	237	240
Balansomslutning	94 770	94 514
Soliditet %	55%	54%
Likviditet %	393%	155%

Årsavgifter
Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 2%

Överlåtelser
Under 2007 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	105 253
Årets resultat före fondförändring	500 493
Avsättning till underhållsfond	-266 000
Uttag ur underhållsfond	2 507
Summa över/underskott	342 253

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	342 253

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2007-01-01 2007-12-31*	*2006-01-01 2006-12-31*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 355 201	1 383 328
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 200	- 4 597
Övriga avgifter		35 904	20 574
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 199	42 186
		2 393 104	1 441 492
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 6 798	0
Planerat underhåll	5	- 2 507	0
Driftskostnader	6	- 632 696	- 378 072
Övriga kostnader	7	- 14 474	- 1 123
Personalkostnader	8	- 33 345	- 46 252
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 34 000	- 17 000
		- 723 820	- 442 447
Rörelseresultat		**1 669 284**	**999 045**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 150	0
Ränteintäkter	10	19 885	1 742
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		289 128	170 957
Räntekostnader	11	-1 479 954	- 931 491
		-1 168 790	- 758 792
Resultat efter finansiella poster		**500 493**	**240 253**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**500 493**	**240 253**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*- 266 000*	*- 135 000*
Uttag ur underhållsfond	*2 507*	*0*
Förändring av underhållsfond	*- 263 493*	*- 135 000*
Resultat efter fondförändring	*237 000*	*105 253*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2007-12-31*	*2006-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	93 649 000	93 683 000
		93 649 000	93 683 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	13	21 500	21 500
		21 500	21 500
Summa anläggningstillgångar		**93 670 500**	**93 704 500**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	5 335	116 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	47 742	185 147
		53 077	301 147
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	700 000	0
		700 000	0
Kassa och bank	17		
Kassa och bank		346 681	508 113
		346 681	508 113
Summa omsättningstillgångar		**1 099 758**	**809 260**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 770 258**	**94 513 760**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2007-12-31*	*2006-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		51 115 000	51 115 000
Underhållsfond		398 493	135 000
		51 513 493	51 250 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		105 253	0
Årets resultat		500 493	240 253
Avsättning till underhållsfond		- 266 000	- 135 000
Uttag ur underhållsfond		2 507	0
		342 253	105 253
Summa eget kapital		***51 855 746***	***51 355 253***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	42 635 000	42 635 000
		42 635 000	42 635 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 117	0
Skatteskulder		0	96 000
Övriga skulder, kortfristiga	20	6 540	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	239 855	427 107
		279 512	523 507
Summa skulder		***42 914 512***	***43 158 507***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 770 258**	**94 513 760**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	42 635 000	42 635 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	**500 493**	**240 253**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	34 000	17 000
	534 493	**257 253**
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**534 493**	**257 253**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	248 070	- 161 647
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 243 994	523 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**538 569**	**619 113**
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	- 21 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**- 21 500**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	0	-46 236 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	46 146 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**- 89 500**
Årets kassaflöde	**538 568**	**508 113**
Likvida medel vid årets början	508 113	0
Likvida medel vid årets slut	**1 046 681**	**508 113**

(se Not 16 och Not 17)

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

För inkomståret 2007 har skattereglerna för äkta bostadsrättsföreningar ändrats, vilket innebär att schablonskatten tagits bort, skatt på föreningens sidoverksamheter kvarstår, t ex skatt på finansiella intäkter.
Kvarvarande underskott kan utnyttjas mot kommande års överskott. Föreningens underskottsavdrag är enligt senaste inkomstdeklarationen 422 792 kr.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	100 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 313 701	1 357 328
Hyror, lokaler	1 800	0
Hyror, p-platser	39 700	26 000
	2 355 201	1 383 328

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 200	- 4 597
	- 200	- 4 597

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2 199	811
Övriga rörelseintäkter	0	41 375
	2 199	42 186

Not 4 Reparationer		
Lokaler	1 684	0
Elinstallationer	456	0
Gårdar och grönanläggningar	4 658	0
	6 798	0

Not 5 Planerat underhåll		
Huskroppar	2 507	0
	2 507	0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	19 452	12 234
Arvode förvaltning	377 392	242 666
Kabel-TV	56 913	38 793
Styrelsearvode	5 234	0
Revisionsarvode, externt	15 175	4 275
Trädgårdsskötsel	3 300	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 13 125	0
Bevakningskostnader	580	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	11 895	688
Förbrukningsmateriel	1 459	0
Vatten	58 980	20 000
El	11 991	8 454
Sophantering	83 450	50 962
	632 696	378 072

Not 7 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	150	0
Bolagsverket	800	800
Kreditupplysningar	250	0
Kontorsmateriel	1 637	0
Telefon och porto	323	323
Medlems- och föreningsavgifter	2 279	0
Konsultarvoden	9 035	0
	14 474	1 123

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	23 300	33 105
Övr kostnadsersättningar	1 210	0
Föreningsvald revisor	1 114	1 671
Summa	25 624	34 776
Sociala kostnader	7 721	11 476
	33 345	46 252

Styrelsen har haft 7 möten under året.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	34 000	17 000
	34 000	17 000
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 277	1 684
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	15 201	0
Ränteintäkter	407	58
	19 885	1 742
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 479 414	930 980
Övriga räntekostnader	0	95
Övriga finansiella kostnader	540	415
	1 479 954	931 491
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	85 000 000	85 000 000
Mark	8 700 000	8 700 000
	93 700 000	93 700 000
Summa anskaffningsvärden	***93 700 000***	***93 700 000***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 17 000	0
	- 17 000	0
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 34 000	- 17 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 51 000***	***- 17 000***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**93 649 000**	**93 683 000**
Varav		
Byggnader	84 949 000	84 983 000
Mark	8 700 000	8 700 000
Taxeringsvärden		
bostäder	52 200 000	19 200 000
Totalt taxeringsvärde	52 200 000	19 200 000
varav byggnader	*44 000 000*	*13 000 000*

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 13 Långfristiga fordringar		
Andelar i Rb Intresseförening. 43 st á 500:-	21 500	21 500
	21 500	21 500
Not 14 Övriga fordringar		
Fordringar boende vatten	5 335	20 000
Fordringar RB Bygg, fastighetsskatt	0	96 000
	5 335	116 000
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 190	14 190
Övriga förutbetalda kostnader	6 097	0
Upplupna ränteintäkter	1 511	0
Upplupna räntebidrag	25 944	170 957
	47 742	185 147
Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	700 000	0

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	700 000	3,70	2008-01-10

Not 17 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	0
Avräkning med Swedbank	343 681	508 113
	346 681	508 113

Not 18 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Resultat*
Vid årets början	**51 115 000**	**135 000**	**105 253**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 263 493
Avsättning till underhållsfond		266 000	
Uttag ur underhållsfond		- 2 507	
Årets resultat			500 493
Vid årets slut	**51 115 000**	**398 493**	**342 253**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 19 Fastighetslån		
Fastighetslån	42 635 000	42 635 000
Skuld vid årets slut	**42 635 000**	**42 635 000**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
DEL AV DANSKE BANK	2,92	2009-06-01	15 980 000			15 980 000
DEL AV DANSKE BANK	3,53	2013-06-03	15 980 000			15 980 000
DEL AV DANSKE BANK	4,17	2011-11-28	10 675 000			10 675 000
			42 635 000			**42 635 000**

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga		
Upplupna sociala avgifter och skatter	6 540	0
Avräkning HUS	0	400
	6 540	400

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	64 040	46 252
Upplupna räntekostnader	16 163	161 437
Upplupna elkostnader	1 584	4 702
Upplupna vattenavgifter	20 000	19 572
Upplupna kostnader för renhållning	11 867	13 977
Upplupna revisionsarvoden	10 000	4 275
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 658	1 011
Förutbetalda hyror och avgifter	111 542	175 881
	239 854	427 107

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Göteborg 2008- 03-10

Thomas Gustavsson

Hannele Nurmi

Ylva Lossbom

Tomas Roos

Gitte Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Göteborg 2008- 04-14

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Rolf Persson

Anita Ottosson
Aukt revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Riksbyggens bostadsrättsförening Botanikern

Org nr 716444-9931

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Botanikern för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

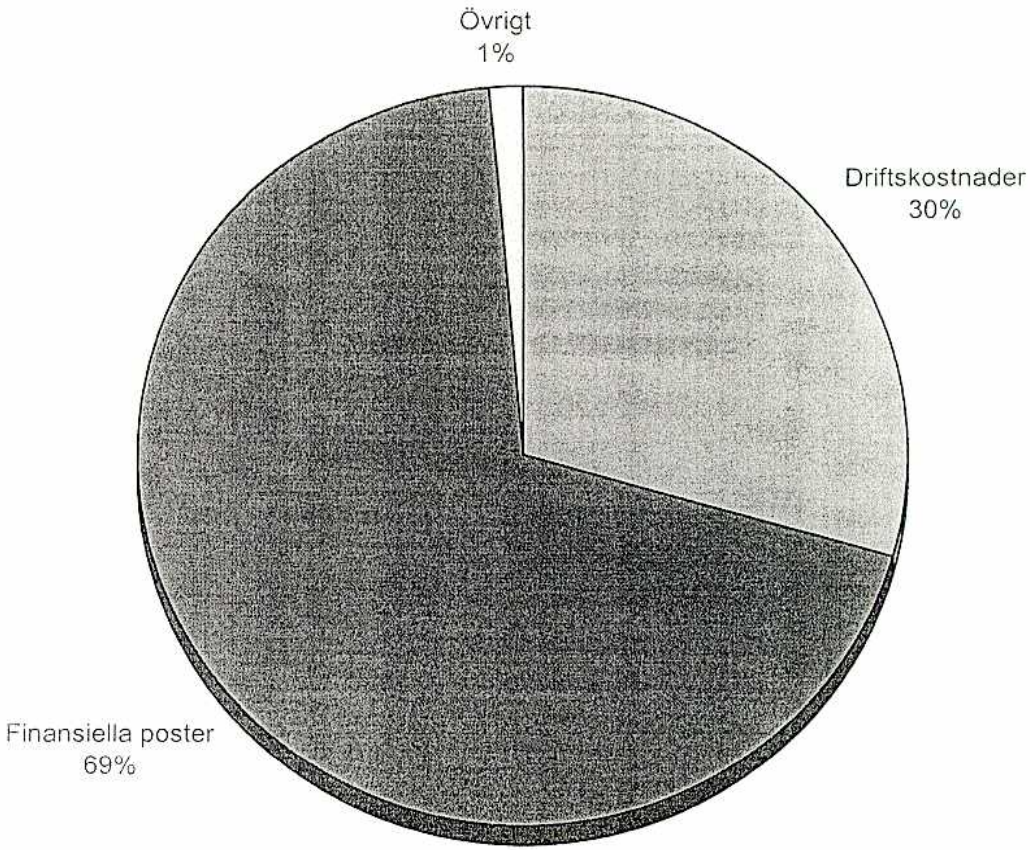
Göteborg den 14 april 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

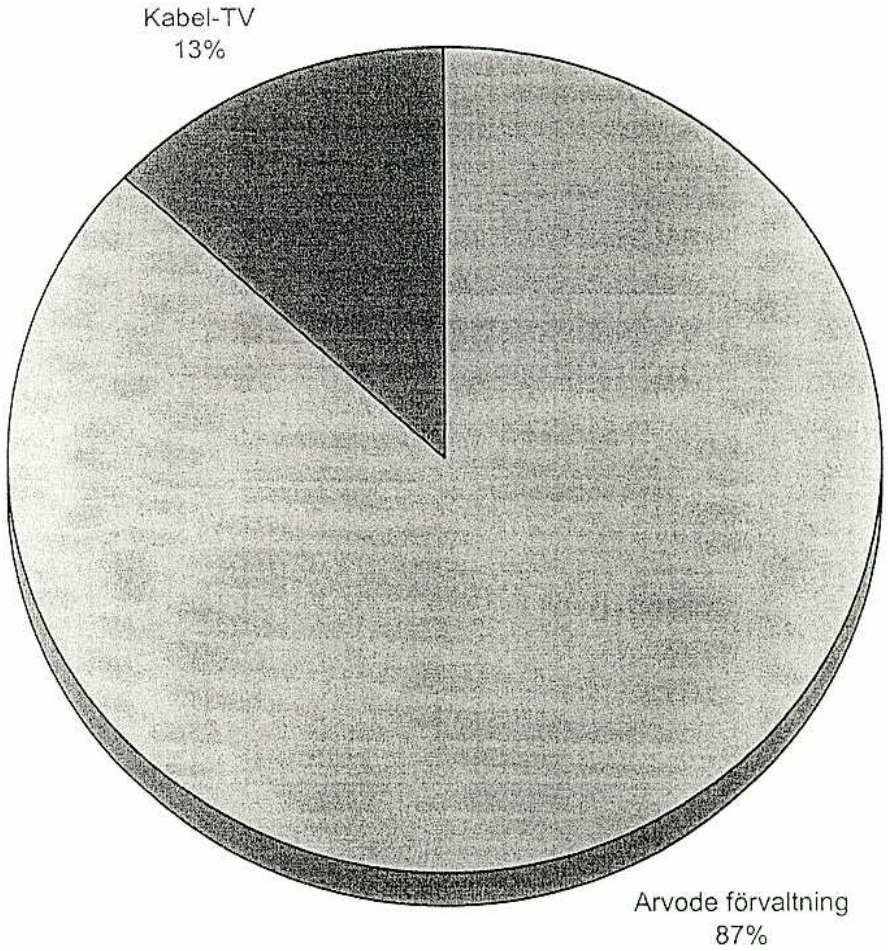
Rolf Persson

Anita Ottosson
Auktoriserad revisor

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.
Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat räkenskapsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, årets viktigaste händelser, samt avges redogörelse

RESULTATRÄKNING
Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst.

Bland kostnaderna finns poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.
En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d v s föras över till det följande räkenskapsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hr räkenskapsårets resultat skall behandlas.

BALANSRÄKNING
Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut.
Den ena sidan av balansräkningen (den s k aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier mm).
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 (föreningens förmögenhet) storlek.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter, vanligtvis inom ett år.

ANNLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen vanligtvis måste betala inom ett år. Till kortfristiga skulder räknas också fonden för inre underhåll d v s bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder för respektive lägenhet.
Att hela denna skuld skulle behöva betalas inom ett år är inte troligt, då knappast alla medlemmar under ett och samma år kan tänkas använda sina fonder. Dessutom avsätts årligen nya medel till denna fond.

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

LIKVIDITET/RÖRELSEKAPITAL
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.
God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna motsvarar eller är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

SOLIDITET
Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att ett företag har hög soliditet innebär att det har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om ett företag har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d v s att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna.
Borgensförbindelse är ett exempel på ett sådant åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten.
Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.
Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder. Dessa medel disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet.
Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.
Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostads rätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns hos Riksbyggen. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas månadsvis/kvartalsvis på respektive avgiftsavi.

AVSKRIVNING
I föreningens fall innebär detta att kostnaden för inventarier fördelas över ett flertal år.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHETEN
Detta är avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande.
Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån (årets avskrivning = årets amortering), eller en upprättad avskrivningsplan.
Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.
I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades, samt hur lång tid fastigheten förväntas bestå.

AVRÄKNING MED FSB
Behållningen på detta konto är föreningens likvida tillgångar som förvaltas av Riksbyggen.
Riksbyggen betalar ränta till föreningen på dessa pengar.

SPECIALUTLÅNING TILL RIKSBYGGEN
Avser medel med längre bindningstid (minst 1 månad) på vilka föreningen erhåller högre ränta än på avräkningsmedlen.

ÅRSAVGIFT
Detta är föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till de årliga kostnaderna och de stadgeenliga avsättningarna.
Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas insatser och skall erläggas månadsvis/kvartalsvis av föreningens medlemmar.

BRÄNSLETILLÄGG
Detta är en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmning av föreningens hus
Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis/kvartalsvis av föreningens medlemmar.

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