Riksbyggens Brf Botanikern
Org nr 716444-9931
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

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	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Botanikern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämman*
Thomas Gustavsson	Ordförande	Föreningen	2010
Karin Lövsund	Vice ordförande	Föreningen	2009
Ylva Lossbom	Sekreterare	Föreningen	2010
Marina Lindstrand	Ledamot	Föreningen	2009
Charlotta Brolin	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Jan Svensson	Suppleant	Föreningen	2010
Lea Koponen-Rojas	Suppleant	Föreningen	2010
Gitte Andersson	Suppleant RB	Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Rolf Persson	Revisor	Föreningen	
Öhrlings PwC	Auktoriserad revisor	"	
Revisorssuppleant			
Andreas Mast	Revisorsuppleant	Föreningen	

Öhrlings PriceWaterHouse Coopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Anita Ottosson.

Valberedning		
Lena Malm	Valberedning	Föreningen
Rolf Persson	Valberedning	Föreningen

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Tuve 15:20 i Göteborgs kommun och innehåller 8 st bostadshus i två våningar och 7 st bostadshus i 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	52 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll
Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 061 kr och planerat underhåll för 67 782 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 28 maj 2008. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	2 464	2 393	1 441
Årets resultat	440	500	240
Resultat efter fondförändringar	242	237	240
Balansomslutning	95 302	94 770	94 514
Soliditet %	55%	55%	54%
Likviditet %	453%	393%	155%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	579	567	333
Lån, kr / kvm	10 455	10 455	10 455

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 4%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ordförande har ordet

Då var ännu ett år till ända och äntligen är det färdigbyggt i Hildedal och det blir skönt att slippa byggtrafik och damm. Vi har startat med regelbundna träffar med de andra föreningarna i området för att hjälpas åt att driva frågor av intresse för området och att hjälpa varandra. Föreningen är fortfarande ny och inga större åtgärder har behövts göras under året och inga är heller planerade de närmaste åren. Trots detta var vi tvungna att höja hyran. En stor bidragande orsak till det var att ett lån skall skrivas om under våren och när beslutet fattades såg det ut att bli mycket sämre villkor än tidigare.
Vi har infört återvinningsstationer för visst material i soprummet på Kamomillvägen. Det har inte fungerat bra. Många av oss boende har slängt papp och plast trots att behållarna har varit fulla och det har emellanåt varit högar med framförallt kartong i soprummet. När det är fullt i vår egen behållare så vill jag be alla att istället lämna på stationen vid korsningen.
Wieselgrensgatan och Tuvevägen, alternativt vid återvinningsstationen i Tagene. Vi debiteras extrakostnader för sophämtningen om vi inte följer de instruktioner som finns och det drabbar ytterst alla boende.
Det stora samtalsämnet mellan grannar och i styrelsen har ju varit 2-års besiktningen. Bland oss boende har emellanåt mycket varit oklart och många har inte varit överens med Riksbyggen, Skanska resp. besiktningsfirmor om vad som skrivits och gjorts. Vi i styrelsen har jobbat hårt med problemet och försökt lösa det på bästa sätt för oss i föreningen. Min förhoppning är dock att allt skall vara klart under våren och att alla boende är nöjda med de åtgärder som gjorts i resp. lägenhet, samt att alla inblandade parter har lärt sig något.

Thomas Gustavsson
Ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	342 253
Årets resultat före fondförändring	440 098
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-266 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 782
Summa över/underskott	584 133

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	584 133

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2008-01-01 2008-12-31*	*2007-01-01 2007-12-31*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 400 273	2 355 201
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 763	- 200
Vattenavgifter		62 860	35 904
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 934	2 199
		2 464 303	2 393 104
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 28 061	- 6 798
Planerat underhåll	5	- 67 782	- 2 507
Driftskostnader	6	- 626 512	- 632 696
Övriga kostnader	7	- 28 523	- 14 474
Personalkostnader	8	- 21 080	- 33 345
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 51 000	- 34 000
		- 822 959	- 723 820
Rörelseresultat		**1 641 345**	**1 669 284**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		25 800	2 150
Ränteintäkter	10	56 406	19 885
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		192 063	289 128
Räntekostnader	11	-1 475 516	-1 479 954
		-1 201 247	-1 168 790
Resultat efter finansiella poster		**440 098**	**500 493**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**440 098**	**500 493**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*- 266 000*	*- 266 000*
Ianspråktagande av underhållsfond	*67 782*	*2 507*
Förändring av underhållsfond	*- 198 218*	*- 263 493*
Resultat efter fondförändring	*241 880*	*237 000*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2008-12-31*	*2007-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	93 598 000	93 649 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	13	21 500	21 500
Summa anläggningstillgångar		**93 619 500**	**93 670 500**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		93	0
Övriga fordringar	14	16 152	5 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39 807	47 742
		56 052	53 077
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 300 000	700 000
Kassa och bank	17		
Kassa och bank		326 270	346 681
Summa omsättningstillgångar		**1 682 322**	**1 099 758**
SUMMA TILLGÅNGAR		**95 301 822**	**94 770 258**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2008-12-31*	*2007-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		51 115 000	51 115 000
Underhållsfond		596 711	398 493
		51 711 711	51 513 493
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		342 253	105 253
Årets resultat		440 098	500 493
Avsättning till underhållsfond		- 266 000	- 266 000
Ianspråktagande av underhållsfond		67 782	2 507
		584 133	342 253
Summa eget kapital		***52 295 844***	***51 855 746***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	42 635 000	42 635 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 064	33 117
Övriga skulder, kortfristiga	20	0	6 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	326 914	239 854
		370 978	279 511
Summa skulder		***43 005 978***	***42 914 511***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**95 301 822**	**94 770 258**
Ställda säkerheter		42 635 000	42 635 000
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har enligt senaste inkomstdeklarationen ett underskott på 400 757 kr , vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

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.
En progressiv avskrivningsmetod tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år

	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 359 973	2 313 701
Hyror, lokaler	600	1 800
Hyror, p-platser	39 700	39 700
	2 400 273	2 355 201
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 763	- 200
	- 763	- 200
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar	700	1 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 234	1 099
	1 934	2 199
Not 4 Reparationer		
Bostäder	1 481	0
Lokaler	0	1 684
Vatten/Avlopp	1 824	0
Värme	1 831	0
Elinstallationer	7 295	456
Övriga installationer	801	0
Huskropp	8 236	0
Gårdar och grönanläggningar	6 593	4 658
	28 061	6 798

	2008-12-31	2007-12-31
Not 5 Planerat underhåll		
Huskroppar	60 604	2 507
Gårdar och grönanläggningar	5 339	0
Garage och parkeringsplatser	1 839	0
	67 782	2 507
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	19 452	19 452
Arvode förvaltning	382 019	377 392
Kabel-TV	56 760	56 913
Styrelsearvode	10 500	5 234
Revisionsarvode, externt	10 300	15 175
Trädgårdsskötsel	1 069	3 300
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 100	- 13 125
Bevakningskostnader	581	580
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	11 895
Snöröjning	2 625	0
Förbrukningsmateriel	2 664	563
Fordons- och maskinkostnader	0	896
Vatten	60 252	58 980
El	10 241	11 991
Sophantering	77 149	83 450
	626 512	632 696
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	1 987	0
Lokalkostnader	300	150
Bolagsverket	800	800
Kreditupplysningar	0	250
Kontorsmateriel	1 703	1 637
Telefon och porto	830	323
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	2 279	2 279
Konsultarvoden	20 625	9 035
	28 523	14 474

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	11 578	23 300
Övriga kostnadsersättningar	2 100	1 210
Föreningsvald revisor	2 500	1 114
Summa	16 178	25 624
Sociala kostnader	4 902	7 721
	21 080	33 345

	2008-12-31	2007-12-31
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	51 000	34 000
	51 000	34 000
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	6 070	4 277
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	50 277	15 201
Ränteintäkter skattekonto	6	
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	53	407
	56 406	19 885
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 474 976	1 479 414
Övriga finansiella kostnader	540	540
	1 475 516	1 479 954
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	- 51 000	- 17 000
	- 51 000	- 17 000
Årets avskrivning byggnader	- 51 000	- 34 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 102 000***	***- 51 000***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**93 598 000**	**93 649 000**
Varav		
Byggnader	84 898 000	84 949 000
Mark	8 700 000	8 700 000
Taxeringsvärden		
bostäder	52 200 000	52 200 000
Totalt taxeringsvärde	52 200 000	52 200 000
varav byggnader	*44 000 000*	*44 000 000*

	2008-12-31	2007-12-31
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	16 152	5 335
	16 152	5 335
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 190	14 190
Övriga förutbetalda kostnader	0	6 097
Upplupna ränteintäkter	7 456	1 511
Upplupna räntebidrag	18 161	25 944
	39 807	47 742
Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 300 000	700 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	1,80	2009-01-10
90 dagar	1 100 000	4,65	2009-02-10

Not 17 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
Skattekonto	541	
Avräkning med Swedbank	322 729	343 681
	326 270	346 681

Not 18 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Resultat*
Vid årets början	**51 115 000**	**398 493**	**342 253**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			- 198 218
Avsättning till underhållsfond		266 000	
Uttag ur underhållsfond		- 67 782	
Årets resultat			440 098
Vid årets slut	**51 115 000**	**596 711**	**584 133**

	2008-12-31	2007-12-31

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 BA	2,92	2009-06-01	15 980 000			15 980 000
DEL AV DANSKE BA	3,53	2013-06-03	15 980 000			15 980 000
DEL AV DANSKE BA	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	0	6 540
	0	6 540

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	19 578	16 000
Upplupna räntekostnader	7 547	16 163
Upplupna elkostnader	1 184	1 584
Upplupna vattenavgifter	15 414	20 000
Upplupna kostnader för renhållning	12 081	11 867
Upplupna revisionsarvoden	9 950	10 000
Upplupna styrelsearvoden	59 333	48 040
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 918	4 658
Förutbetalda hyror och avgifter	180 909	111 542
	326 914	239 854

2008-12-31 2007-12-31

Göteborg 2009-

Thomas Gustavsson

Karin Lövsund

Ylva Lossbom

Marina Lindstrand

Charlotta Brolin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2009-03-18

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 2008. 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 18 mars 2009

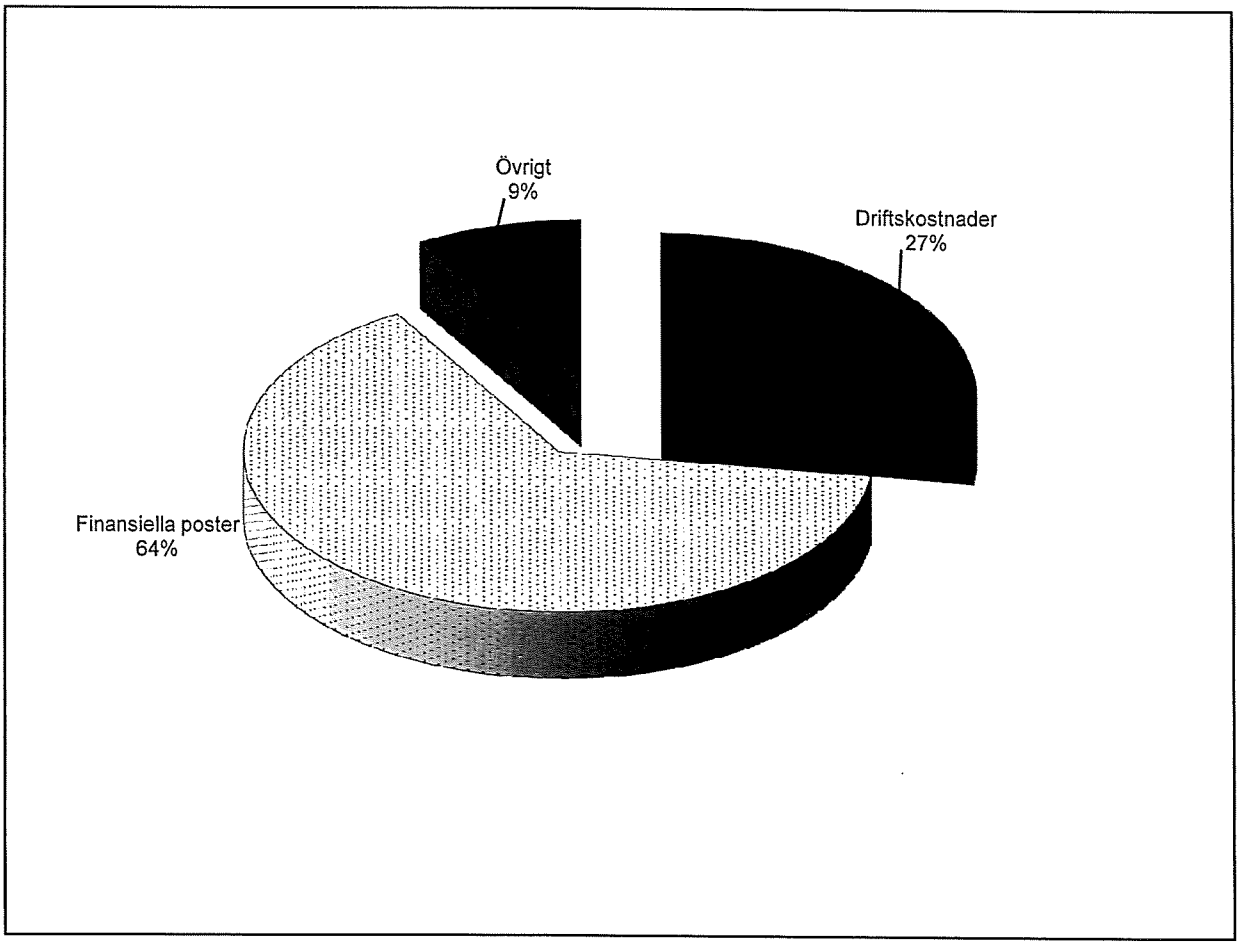
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Rolf Persson

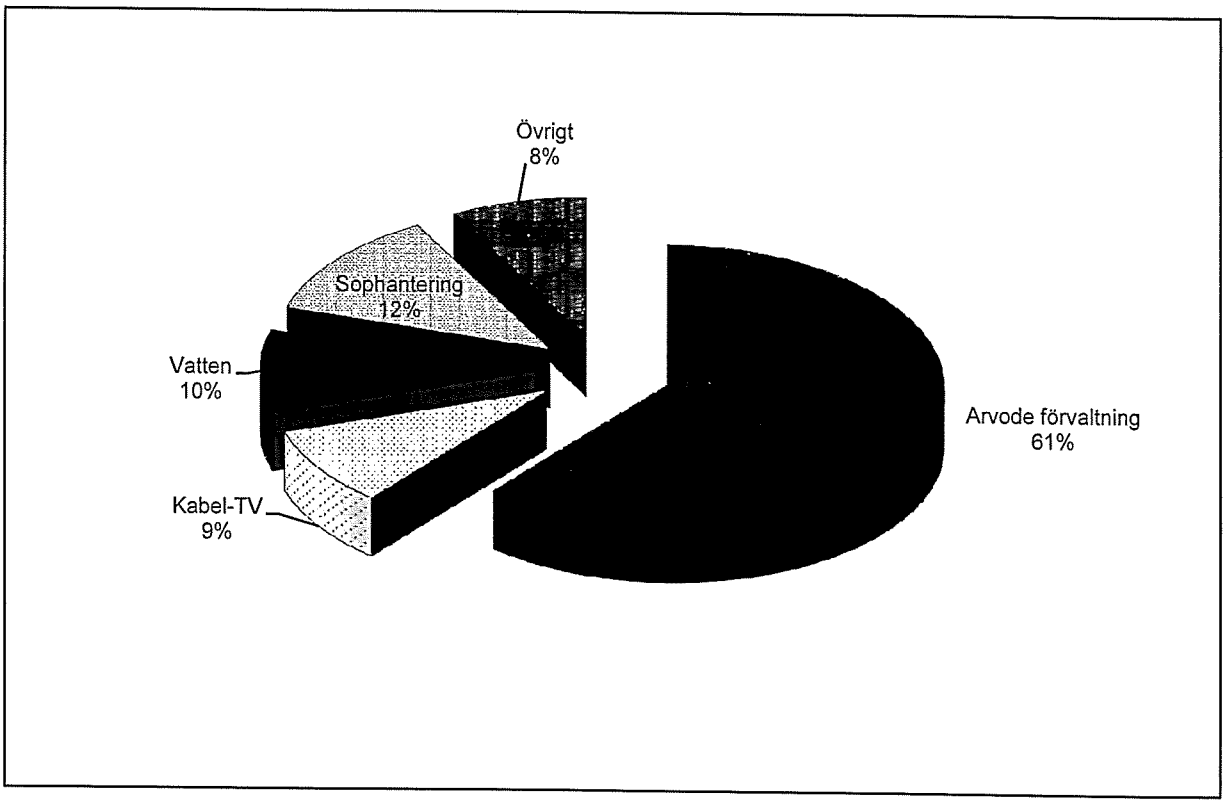
Anita Ottosson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	**2008**	**2007**
Reparationer	28 061	6 798
Planerat underhåll	67 782	2 507
Driftskostnader	626 512	632 696
Övriga kostnader	28 523	14 474
Personalkostnader	21 080	33 345
Avskrivning av anläggningstillgångar	51 000	34 000
Finansiella poster	1 475 516	1 479 954
Summa kostnader	**2 298 474**	**2 203 774**



Driftskostnadsfördelning	**2008**	**2007**
Fastighetsförsäkring	19 452	19 452
Arvode förvaltning	382 019	377 392
Kabel-TV	56 760	56 913
Styrelsearvode	10 500	5 234
Revisionsarvode, externt	10 300	15 175
Trädgårdsskötsel	1 069	3 300
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 100	- 13 125
Bevakningskostnader	581	580
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	11 895
Snöröjning	2 625	0
Förbrukningsmateriel	2 664	563
Fordons- och maskinkostnader	0	896
Vatten	60 252	58 980
El	10 241	11 991
Sophantering	77 149	83 450
Summa driftskostnader	**626 512**	**632 696**



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	**2008**	**2007**
BOA (kvm):	4078	4078
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	94	93
Kabel-TV	14	14
Styrelsearvode	3	1
Revisionsarvode, externt	3	4
Trädgårdsskötsel	0	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-3
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	3
Snöröjning	1	0
Förbrukningsmateriel	1	0
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	15	14
El	3	3
Sophantering	19	20
Summa driftskostnader	**154**	**155**

ORDLISTA

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

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

AVSKRIVNING
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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
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 är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. 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 verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG
Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.