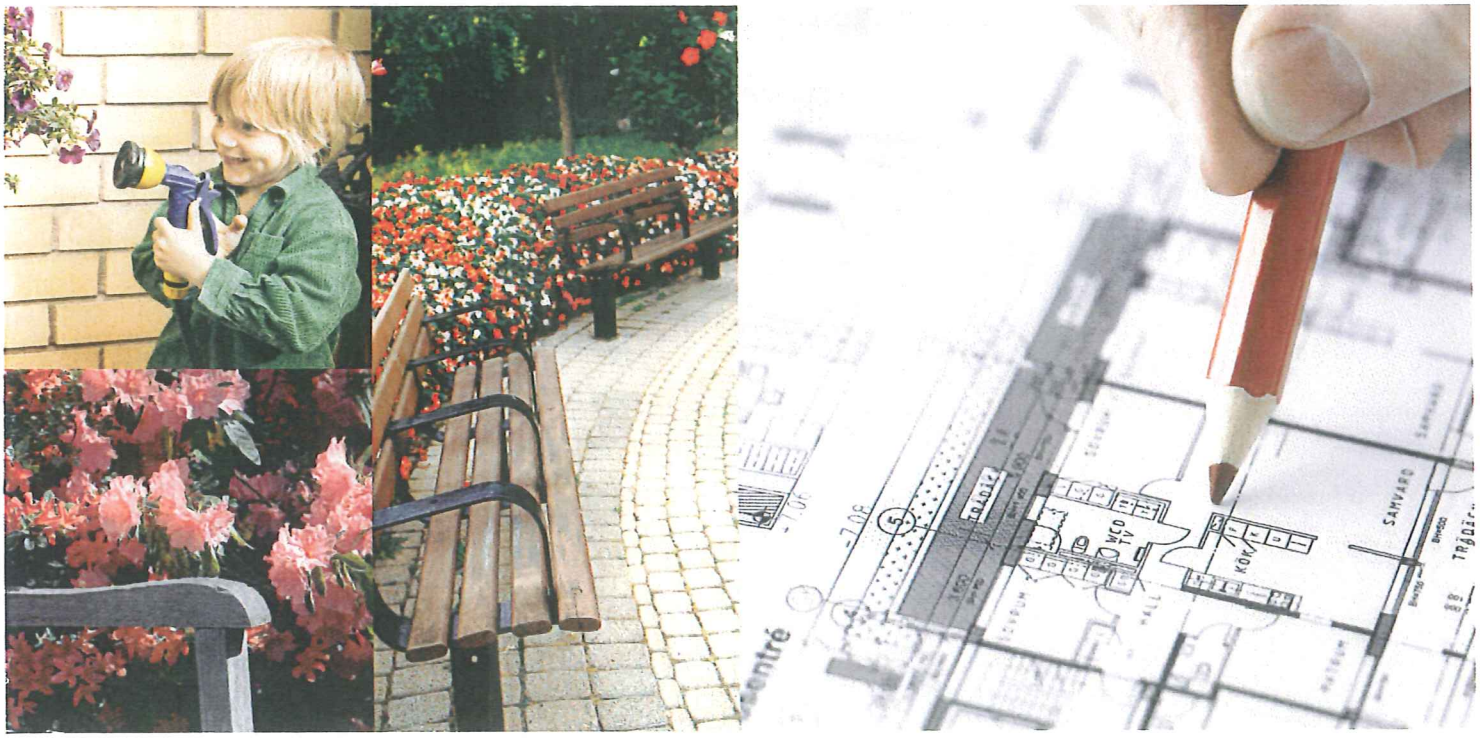


Riksbyggens Brf Botanikern
Org nr 716444-9931
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Riksbyggen
Rum för hela livet

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
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Botanikern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Vald t.o.m.
Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*årsstämman*
Thomas Gustavsson	Ordförande	Stämman	2012
Karin Lövsund	Vice ordförande	Stämman	2013
Ylva Lossbom	Sekreterare	Stämman	2012
Lea Koponen	Ledamot	Stämman	2013
Lennart Arstedt	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Daniel Oskarsson		Stämman	2013
Jan Svensson		Stämman	2012
Gitte Andersson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Peter Hedberg	Revisor	Stämman	2012
Öhrlings PwC	Revisor aukt.	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Sandra Pettersson	Revisorsuppleant	Stämman	2012
Valberedning			
Bengt Åkerberg	Valberedning	Stämman	
Jens Svensson	Valberedning	Stämman	

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som är vald har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Lena Höglund.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Dessutom tillkommer:

P-platser
45 st

Total tomtarea:	9 208 kvm
Total bostadsarea:	4 078 kvm
Årets taxeringsvärde	52 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

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 och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr och planerat underhåll för 101 tkr.

Under året har målning av carportar utförts samt nya sopskydd har tillverkats.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 maj 2011. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	**2010**	**2009**	**2008**	**2007**
Rörelsens intäkter	2 560	2 606	2 548	2 464	2 393
Årets resultat	119	471	544	440	500
Resultat efter fondförändringar	- 39	212	248	242	237
Balansomslutning	95 248	96 155	95 729	95 302	94 770
Soliditet %	56%	55%	55%	55%	55%
Likviditet %	349%	580%	531%	453%	393%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	602	602	602	579	567
Lån, kr / kvm	10 148	10 418	10 443	10 455	10 455

Årsavgifter
Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2012-01-01.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor
Under verksamhetsåret har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 044 708
Årets resultat före fondförändring	118 830
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-259 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	100 844
Summa över/underskott	1 005 382

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	1 005 382

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-01-01 2011-12-31*	*2010-01-01 2010-12-31*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 493 955	2 494 144
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 40	0
Vattenavgifter		66 313	59 499
Övriga förvaltningsintäkter	3	- 18	52 583
		2 560 209	2 606 226
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 43 974	- 93 657
Planerat underhåll	5	- 100 844	0
Driftskostnader	6	- 709 168	- 710 827
Övriga kostnader	7	- 6 282	- 20 720
Personalkostnader	8	- 41 686	- 60 449
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 105 656	- 88 656
		-1 007 609	- 974 309
Rörelseresultat		**1 552 600**	**1 631 916**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 150	2 494
Ränteintäkter och liknande poster	10	41 387	15 229
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		49 800	96 145
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 527 108	-1 274 643
		-1 433 770	-1 160 774
Resultat efter finansiella poster		**118 830**	**471 142**
Årets resultat		**118 830**	**471 142**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		*- 259 000*	*- 259 000*
Ianspråktagande av underhållsfond		*100 844*	*0*
Förändring av underhållsfond		*- 158 156*	*- 259 000*
Resultat efter fondförändring		*- 39 326*	*212 142*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	93 343 000	93 445 000
Maskiner och inventarier	13	25 595	29 251
		93 368 595	93 474 251
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	21 500	21 500
Summa anläggningstillgångar		**93 390 095**	**93 495 751**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	226
Kundfordringar		0	279
Övriga fordringar	15	23 502	22 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	21 517	26 788
		45 019	49 494
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 450 000	2 200 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 000	3 000
Avräkning med Swedbank		359 712	406 498
		362 712	409 498
Summa omsättningstillgångar		**1 857 731**	**2 658 992**
SUMMA TILLGÅNGAR		**95 247 826**	**96 154 743**

Ut

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		51 115 000	51 115 000
Underhållsfond		1 309 430	1 151 274
		52 424 430	52 266 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 044 708	832 566
Årets resultat		118 830	471 143
Avsättning till underhållsfond		- 259 000	- 259 000
Ianspråktagande av underhållsfond		100 844	0
		1 005 382	1 044 708
Summa eget kapital		***53 429 812***	***53 310 982***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	41 285 000	42 385 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		100 000	100 000
Leverantörsskulder		33 549	16 264
Övriga kortfristiga skulder	20	20 884	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	378 582	342 497
		533 014	458 761
Summa skulder		***41 818 014***	***42 843 761***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**95 247 826**	**96 154 743**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		42 635 000	42 635 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 422 792 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2106
Inventarier	Rak	10	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 454 355	2 454 374
Hyror, garage	0	170
Hyror, p-platser	39 600	39 600
	2 493 955	2 494 144
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 40	0
	- 40	0
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 18	- 1
Försäkringsersättningar	0	52 584
	- 18	52 583

	2011-12-31	2010-12-31
Not 4 Reparationer		
Material markytor	2 438	0
Bostäder	0	12 806
Vattenskador	650	0
Gemensamma utrymmen	0	32 414
Vatten/Avlopp	650	31 926
Värme	19 592	14 022
Elinstallationer	7 882	2 088
Övriga installationer	4 338	0
Huskropp	8 424	0
Gårdar och grönanläggningar	0	400
	43 974	93 657
Not 5 Planerat underhåll		
Garage och parkeringsplatser	100 844	0
	100 844	0
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	21 600	21 600
Arvode förvaltning	405 814	398 715
Kabel-TV	52 567	52 503
Juridiska kostnader	200	0
Styrelsearvode, Riksbyggen	8 075	10 500
Revisionsarvode, externt	14 000	13 625
Möteskostnader	2 336	0
Fastighetsskötsel	11 525	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 11 500	- 10 900
Bevakningskostnader	640	618
Snöröjning	19 057	39 574
Förbrukningsmateriel	4 081	2 250
Vatten	76 359	74 469
El	19 019	20 326
Sophantering	85 395	87 547
	709 168	710 827
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	241	0
Bolagsverket	206	900
Kontorsmateriel	1 703	1 928
Porto	1 146	324
Konstaterade förluster hyror/avgifter	219	0
Medlems- och föreningsavgifter	2 408	2 279
Konsultarvoden	0	14 929
Bankkostnader	360	360
	6 282	20 720

	2011-12-31	2010-12-31
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	29 100	43 183
Föreningsvald revisor	2 700	2 900
Summa	31 800	46 083
Sociala kostnader	9 886	14 366
	41 686	60 449
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	102 000	85 000
Maskiner och inventarier	3 656	3 656
	105 656	88 656
Not 10 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	416	344
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	40 966	14 863
Övriga ränteintäkter	5	22
	41 387	15 229
Not 11 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	1 527 108	1 274 643
	1 527 108	1 274 643
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
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärden	***93 700 000***	***93 700 000***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 255 000	- 170 000
	- 255 000	- 170 000
Årets avskrivning byggnader	- 102 000	- 85 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 357 000***	***- 255 000***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**93 343 000**	**93 445 000**
Varav		
Byggnader	84 643 000	84 745 000
Mark	8 700 000	8 700 000
Taxeringsvärden	52 600 000	52 600 000
varav byggnader	*43 000 000*	*43 000 000*

	2011-12-31	2010-12-31
Not 13 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	36 563	36 563
	36 563	36 563
Summa anskaffningsvärden	***36 563***	***36 563***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 7 312	- 3 656
Maskiner	0	0
	- 7 312	- 3 656
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 3 656	- 3 656
	- 3 656	- 3 656
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 10 968***	***- 7 312***
Restvärde enligt plan vid årets slut	***25 595***	***29 251***
Varav		
Maskiner	25 595	29 251
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
43 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	21 500	21 500
	21 500	21 500
Not 15 Övriga fordringar		
Skattekonto	566	561
Andra kortfristiga fordringar	22 936	21 640
	23 502	22 201
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 443	13 292
Upplupna ränteintäkter	8 074	4 683
Upplupna räntebidrag	0	8 813
	21 517	26 788
Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 450 000	2 200 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dag:	1 200 000	2,85	2012-01-09
90 dag:	250 000	2,60	2012-03-10

Not 18 Eget kapital	**Bundet**	**2011-12-31 Bundet**	**2010-12-31 Fritt**
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Resultat*
Vid årets början	**51 115 000**	**1 151 274**	**1 044 708**
Förändring av underhållsfond			- 158 156
Avsättning till underhållsfond		259 000	
Uttag ur underhållsfond		- 100 844	
Årets resultat			118 830
Vid årets slut	**51 115 000**	**1 309 430**	**1 005 382**

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	41 385 000	42 485 000
Avgår nästa års amortering	- 100 000	- 100 000
Skuld vid årets slut	**41 285 000**	**42 385 000**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
DEL AV DANSKE BANK	3,53	2013-06-03	15 980 000			15 980 000
SWEDBANK	3,18	2015-11-28	10 675 000			10 675 000
SBAB	3,34	2013-12-04	15 830 000		1 100 000	14 730 000
			42 485 000		**1 100 000**	**41 385 000**

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	20 884	0
	20 884	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	6 121	8 332
Upplupna räntekostnader	117 912	67 045
Upplupna elkostnader	2 226	2 977
Upplupna vattenavgifter	19 359	18 788
Upplupna kostnader för renhållning	11 878	11 156
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 625
Upplupna styrelsearvoden	18 550	25 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 088	16 091
Förutbetalda hyror och avgifter	187 448	179 233
	378 582	342 497

	2011-12-31	2010-12-31

Göteborg 2012-

Thomas Gustavsson

Karin Lövsund

Ylva Lossbom

Lea Koponen

Lennart Arstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Hedberg
Föreningsvald revisor

Lena Höglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Botanikern org. nr 716444-9931

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Botanikern för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Botanikern för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 29 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Höglund

Auktoriserad revisor

Peter Hedberg

Föreningsvald revisor

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 25% och uppåt.

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

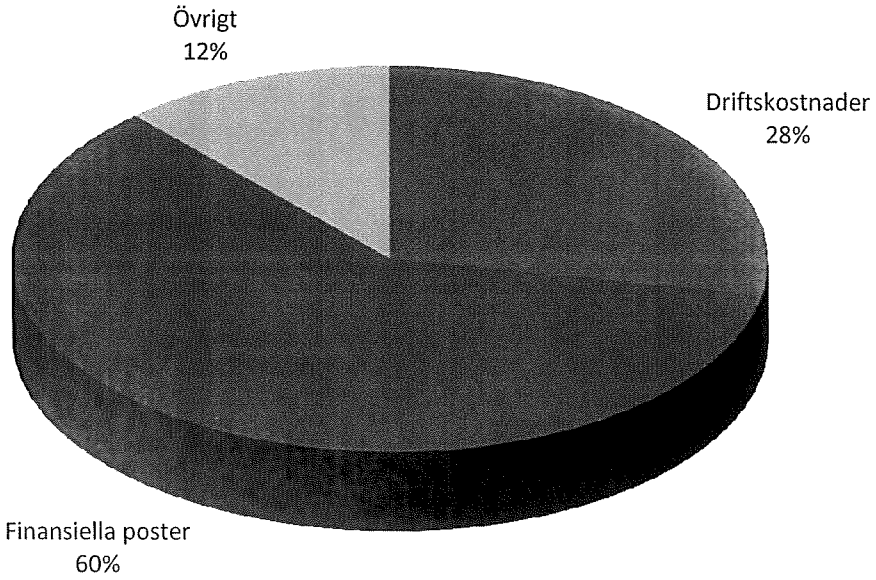
VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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.

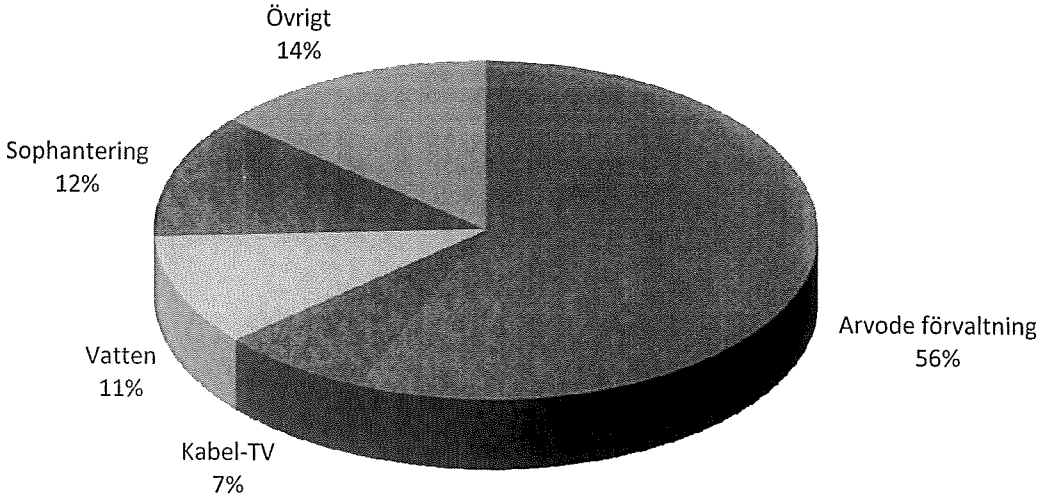
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	**2011**	**2010**
Reparationer	43 974	93 657
Planerat underhåll	100 844	0
Driftskostnader	709 168	710 827
Övriga kostnader	6 282	20 720
Personalkostnader	41 686	60 449
Avskrivning av anläggningstillgångar	105 656	88 656
Finansiella poster	1 527 108	1 274 643
Summa kostnader	**2 534 717**	**2 248 952**



Riksbyggens Brf Botanikern
716444-9931

Driftskostnadsfördelning	**2011**	**2010**
Fastighetsförsäkring	21 600	21 600
Arvode förvaltning	405 814	398 715
Kabel-TV	52 567	52 503
Juridiska kostnader	200	0
Styrelsearvode, Riksbyggen	8 075	10 500
Revisionsarvode, externt	14 000	13 625
Möteskostnader	2 336	0
Fastighetsskötsel	11 525	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 11 500	- 10 900
Bevakningskostnader	640	618
Snöröjning	19 057	39 574
Förbrukningsmateriel	4 081	2 250
Vatten	76 359	74 469
El	19 019	20 326
Sophantering	85 395	87 547
Summa driftskostnader	**709 168**	**710 827**



Riksbyggens Brf Botanikern
716444-9931

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	4078	4078
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	100	98
Kabel-TV	13	13
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode, Riksbyggen	2	3
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	1	0
Fastighetsskötsel	3	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Bevakningskostnader	0	0
Snöröjning	5	10
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	19	18
El	5	5
Uppvärmning	0	0
Sophantering	21	21
Summa driftskostnader	**174**	**174**