Riksbyggen

**Riksbyggen**
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 - 860 860

Riksbyggens Bostadsrättsförening

# Botanikern

## Årsredovisning

## 1 januari 2012 - 31 december 2012

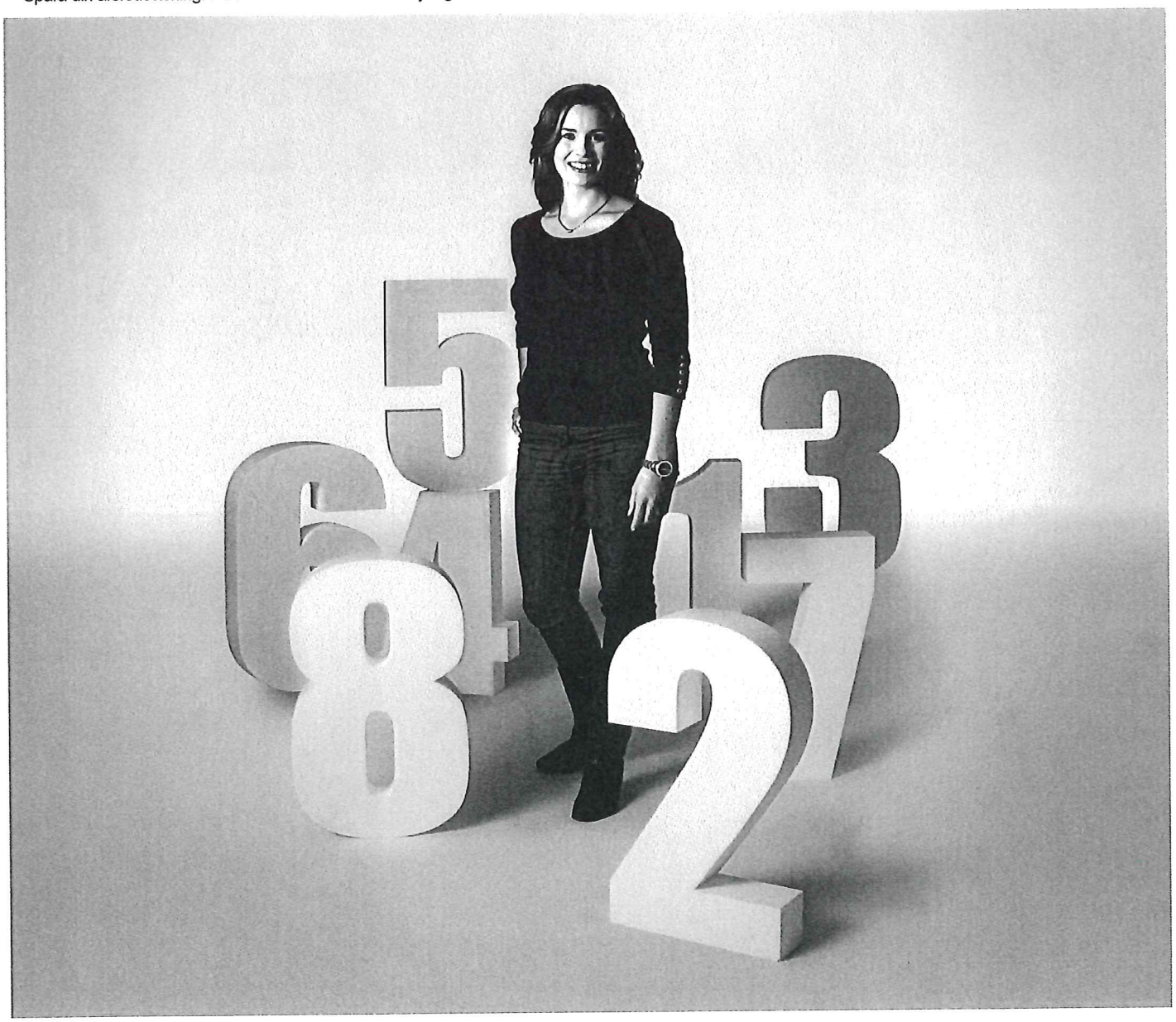
Botanikern

Riksbyggen

# Årsredovisning

**RB BRF BOTANIKERN**
**1/1 2012 - 31/12 2012**
**Org nr 716444-9931**

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



## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

t) Stämmans avslutande

# Innehållsförteckning


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 6 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 7 |
| Nyckeltal och diagram | Bilaga |

# Förvaltnings-berättelse

*Styrelsen för RB BRF BOTANIKERN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.*

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| **Ordinarie ledamöter** | | **Utsedd av** | **Vald t.o.m. årsstämman** |
|---|---|---|---|
| Thomas Gustavsson | Ordförande | Stämman | 2014 |
| Karin Lövsund | Vice ordförande | Stämman | 2013 |
| Ylva Lossbom | Sekreterare | Stämman | 2014 |
| Lea Koponen | Ledamot | Stämman | 2013 |
| Björn Björklund | Ledamot Riksbyggen | | |
| ***Styrelsesuppleanter*** | | | |
| Catharina Beckman | | Stämman | 2014 |
| Daniel Oskarsson | | Stämman | 2013 |
| Gitte Andersson | Styrelsesuppleant Riksbyggen | | |
| ***Ordinarie revisorer*** | | | |
| Peter Hedberg | Revisor | Stämman | 2013 |
| Revisionsbyrå PwC | Auktoriserad revisor | Stämman | |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***Revisorssuppleant*** | | | |
| Sandra Pettersson | | Stämman | 2013 |
| ***Valberedning*** | | | |
| Bengt Åkerberg | Valberedning | Stämman | |
| Jens Svensson | Valberedning | Stämman | |

## 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 99 tkr och planerat underhåll för 4 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens sätter av till framtida underhåll i enlighet med underhållsplan.

### Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Genomförda aktiviteter är.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
Dessutom har föreningen beslutat sig för att införa kompostering av hushållsavfall.

# Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 maj 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

**Ekonomi**

| Resultat och ställning (tkr) | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|
| Rörelsens intäkter | 2 607 | 2 560 | 2 606 | 2 548 | 2 464 |
| Årets resultat | 242 | 119 | 471 | 544 | 440 |
| Resultat efter fondförändringar | - 12 | - 39 | 212 | 248 | 242 |
| Balansomslutning | 95 478 | 95 248 | 96 155 | 95 729 | 95 302 |
| Soliditet % | 56% | 56% | 55% | 55% | 55% |
| Likviditet % | 356% | 349% | 580% | 531% | 453% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 614 | 602 | 602 | 602 | 579 |
| Lån, kr / kvm | 10 124 | 10 148 | 10 418 | 10 443 | 10 455 |

**Årsavgifter**

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2% from 2013-01-01.

**Överlåtelser och övriga föreningsfrågor**

Under verksamhetsåret har 5 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 | 1 005 382 |
| Årets resultat före fondförändring | 242 274 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -259 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 4 314 |
| Summa överskott | 992 970 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| Extra avsättning till underhållsfond | 0 |
| Att balansera i ny räkning | 992 970 |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 2 543 062 | 2 493 955 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | 2 | 0 | - 40 |
| Vattenavgifter | | 64 036 | 66 313 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | - 2 | - 18 |
| | | 2 607 096 | 2 560 209 |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Reparationer | 4 | - 98 721 | - 43 974 |
| Planerat underhåll | 5 | - 4 314 | - 100 844 |
| Driftskostnader | 6 | - 713 202 | - 709 168 |
| Övriga kostnader | 7 | - 12 282 | - 6 282 |
| Personalkostnader | 8 | - 67 060 | - 41 686 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 9 | - 122 656 | - 105 656 |
| | | -1 018 235 | -1 007 609 |
| **Rörelseresultat** | | **1 588 861** | **1 552 600** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 2 150 | 2 150 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 10 | 43 883 | 41 387 |
| Statliga bostadsbyggnadssubventioner | | 4 240 | 49 800 |
| Räntekostnader och liknande poster | 11 | -1 396 860 | -1 527 108 |
| | | -1 346 587 | -1 433 770 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **242 274** | **118 830** |
| **Årets resultat** | | **242 274** | **118 830** |
| **Tillägg till resultaträkningen** | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 259 000 | - 259 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 4 314 | 100 844 |
| Förändring av underhållsfond | | - 254 686 | - 158 156 |
| **Resultat efter fondförändring** | | **- 12 412** | **- 39 326** |

# Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 93 224 000 | 93 343 000 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13 | 21 939 | 25 595 |
| | | 93 245 939 | 93 368 595 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 21 500 | 21 500 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **93 267 439** | **93 390 095** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | 15 | 25 864 | 23 502 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 22 845 | 21 517 |
| | | 48 709 | 45 019 |
| **Kortfristiga placeringar** | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 17 | 1 800 000 | 1 450 000 |
| **Kassa och bank** | | | |
| Handkassa | | 3 000 | 3 000 |
| Avräkning med Swedbank | | 358 725 | 359 712 |
| | | 361 725 | 362 712 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 210 434** | **1 857 731** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **95 477 873** | **95 247 826** |

| Belopp i kr | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 18 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 51 115 000 | 51 115 000 |
| Underhållsfond | | 1 564 116 | 1 309 430 |
| | | 52 679 116 | 52 424 430 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 005 382 | 1 044 708 |
| Årets resultat | | 242 274 | 118 830 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 259 000 | - 259 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 4 314 | 100 844 |
| | | 992 970 | 1 005 382 |
| **Summa eget kapital** | | **53 672 086** | **53 429 812** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Fastighetslån | 19 | 41 185 000 | 41 285 000 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | | 100 000 | 100 000 |
| Leverantörsskulder | | 42 942 | 33 549 |
| Övriga kortfristiga skulder | 20 | 0 | 20 884 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 477 845 | 378 582 |
| | | 620 787 | 533 014 |
| **Summa skulder** | | **41 805 787** | **41 818 014** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **95 477 873** | **95 247 826** |
| **Ställda säkerheter** | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 42 635 000 | 42 635 000 |
| **Ansvarsförbindelser** | | Inga | Inga |

# Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

**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.

**"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"**
1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

**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 förening-

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| 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.

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|
| **Not 1 Årsavgifter och hyror** | | |
| Årsavgifter, bostäder | 2 503 462 | 2 454 355 |
| Hyror, p-platser | 39 600 | 39 600 |
| | 2 543 062 | 2 493 955 |
| **Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall** | | |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | 0 | - 40 |
| | 0 | - 40 |
| **Not 3 Övriga förvaltningsintäkter** | | |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | - 2 | - 18 |
| | - 2 | - 18 |
| **Not 4 Reparationer** | | |
| Material markytor | 4 562 | 2 438 |
| Bostäder | 1 629 | 0 |
| Vattenskador | 0 | 650 |
| Vatten/Avlopp | 33 877 | 650 |
| Värme | 48 131 | 12 392 |
| Ventilation | 0 | 7 200 |
| Elinstallationer | 1 931 | 7 882 |
| Övriga installationer | 3 691 | 4 338 |
| Huskropp | 4 900 | 8 424 |
| | 98 721 | 43 974 |
| **Not 5 Planerat underhåll** | | |
| Gårdar och grönanläggningar | 4 314 | 0 |
| Garage och parkeringsplatser | 0 | 100 844 |
| | 4 314 | 100 844 |

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|

## Not 6 Driftskostnader

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkring | 22 248 | 21 600 |
| Arvode förvaltning | 412 795 | 405 814 |
| Kabel-TV | 53 861 | 52 567 |
| IT-kostnader | 324 | 0 |
| Juridiska kostnader | 200 | 200 |
| Styrelsearvode | 8 378 | 8 075 |
| Revisionsarvode, externt | 14 075 | 14 000 |
| Möteskostnader | 1 663 | 2 336 |
| Fastighetsskötsel | 4 683 | 11 525 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 10 300 | - 11 500 |
| Bevakningskostnader | 645 | 640 |
| Snöröjning | 3 375 | 19 057 |
| Förbrukningsmateriel | 5 263 | 4 081 |
| Vatten | 84 349 | 76 359 |
| El | 17 831 | 19 019 |
| Sophantering | 93 812 | 85 395 |
| | 713 202 | 709 168 |

## Not 7 Övriga kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Fritidsmedel | 338 | 241 |
| Bolagsverket | 900 | 206 |
| Representation | 189 | 0 |
| Kontorsmateriel | 1 501 | 1 703 |
| Telefon och porto | 0 | 1 146 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | 219 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 2 408 | 2 408 |
| Konsultarvoden | 6 586 | 0 |
| Bankkostnader | 360 | 360 |
| | 12 282 | 6 282 |

## Not 8 Personalkostnader

| | | |
|---|---|---|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 45 140 | 29 100 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 1 980 | 0 |
| Föreningsvald revisor | 3 510 | 2 700 |
| Summa | 50 630 | 31 800 |
| Sociala kostnader | 16 430 | 9 886 |
| | 67 060 | 41 686 |

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|---|---|---|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 119 000 | 102 000 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 656 | 3 656 |
| | 122 656 | 105 656 |

## Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|---|---|
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank | 314 | 416 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 43 567 | 40 966 |
| Övriga ränteintäkter | 2 | 5 |
| | 43 883 | 41 387 |

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|

## Not 11 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|---|---|---|
| Räntekostnader, fastighetslån | 1 396 860 | 1 527 108 |
| | 1 396 860 | 1 527 108 |

## 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 | - 357 000 | - 255 000 |
| | - 357 000 | - 255 000 |
| Årets avskrivning byggnader | - 119 000 | - 102 000 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 476 000 | - 357 000 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 93 224 000 | 93 343 000 |
| Varav | | |
| Byggnader | 84 524 000 | 84 643 000 |
| Mark | 8 700 000 | 8 700 000 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 52 600 000 | 52 600 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 52 600 000 | 52 600 000 |
| *varav byggnader* | *43 000 000* | *43 000 000* |

## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

| | | |
|---|---|---|
| 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 | - 14 624 | - 10 968 |
| Maskiner | 3 656 | 3 656 |
| | - 10 968 | - 7 312 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner | - 3 656 | - 3 656 |
| | - 3 656 | - 3 656 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 14 624 | - 10 968 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 21 939 | 25 595 |
| Varav | | |
| Maskiner | 21 939 | 25 595 |

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|

## Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|---|---|---|
| 43 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 21 500 | 21 500 |
| | 21 500 | 21 500 |

## Not 15 Övriga fordringar

| | | |
|---|---|---|
| Skattekonto | 568 | 566 |
| Andra kortfristiga fordringar | 25 296 | 22 936 |
| | 25 864 | 23 502 |

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---|---|
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 13 532 | 13 443 |
| Upplupna ränteintäkter | 9 313 | 8 074 |
| | 22 845 | 21 517 |

## Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|---|---|---|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 800 000 | 1 450 000 |

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
|---|---|---|---|
| 30 dagar | 200 000 | 2,25 | 2013-01-10 |
| 90 dagar | 1 600 000 | 2,45 | 2013-01-10 |

## Not 18 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt |
|---|---|---|---|
| | Insatser | Underhålls-fond | Resultat |
| Vid årets början | 51 115 000 | 1 309 430 | 1 005 382 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | 0 | 0 |
| Förändring av underhållsfond | | | - 254 686 |
| Avsättning till underhållsfond | | 259 000 | |
| Uttag ur underhållsfond | | - 4 314 | |
| Nya insatser och uppl. avgifter | 0 | | |
| Årets resultat | | | 242 274 |
| Vid årets slut | 51 115 000 | 1 564 116 | 992 970 |

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|

## Not 19 Fastighetslån

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetslån | 41 285 000 | 41 385 000 |
| Avgår nästa års amortering | - 100 000 | - 100 000 |
| Skuld vid årets slut | 41 185 000 | 41 285 000 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,38%

| 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 |
| SBAB | 3,34% | 2013-12-04 | 14 730 000 | | 100 000 | 14 630 000 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 3,18% | 2015-09-11 | 10 675 000 | | | 10 675 000 |
| | | | **41 385 000** | | **100 000** | **41 285 000** |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

## Not 20 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|---|---|---|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 20 884 |
| | 0 | 20 884 |

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|---|---|
| Upplupna löner och sociala avgifter | 20 304 | 6 121 |
| Upplupna räntekostnader | 139 890 | 117 912 |
| Upplupna elkostnader | 2 231 | 2 226 |
| Upplupna vattenavgifter | 21 123 | 19 359 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 12 216 | 11 878 |
| Upplupna revisionsarvoden | 14 200 | 14 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 61 290 | 18 550 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 1 088 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 206 591 | 187 448 |
| | 477 845 | 378 582 |

Göteborg 2013-03-19

Thomas Gustavsson

Karin Lövsund

Ylva Lossbom

Lea Koponen

Björn Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-04-12

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 utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Botanikern för år 2012.

#### *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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För de auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Botanikern för år 2012.

#### *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 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 12 april 2013

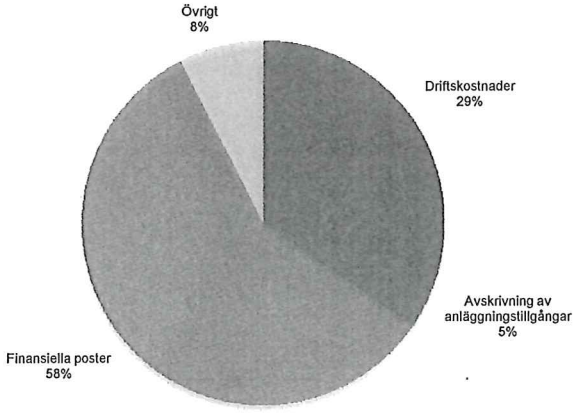
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Höglund
Auktoriserad revisor

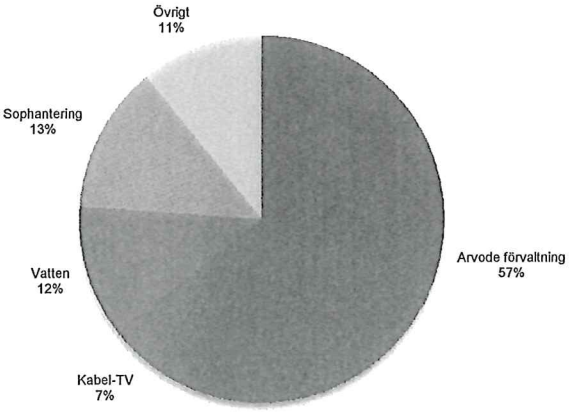
Peter Hedberg
Föreningsvald revisor

# Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Reparationer | 98 721 | 43 974 |
| Planerat underhåll | 4 314 | 100 844 |
| Driftskostnader | 713 202 | 709 168 |
| Övriga kostnader | 12 282 | 6 282 |
| Personalkostnader | 67 060 | 41 686 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 122 656 | 105 656 |
| Finansiella poster | 1 396 860 | 1 527 108 |
| **Summa kostnader** | **2 415 095** | **2 534 717** |



| Driftskostnadsfördelning | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkring | 22 248 | 21 600 |
| Arvode förvaltning | 412 795 | 405 814 |
| Kabel-TV | 53 861 | 52 567 |
| IT-kostnader | 324 | 0 |
| Juridiska kostnader | 200 | 200 |
| Styrelsearvode | 8 378 | 8 075 |
| Revisionsarvode, externt | 14 075 | 14 000 |
| Möteskostnader | 1 663 | 2 336 |
| Fastighetsskötsel | 4 683 | 11 525 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 10 300 | - 11 500 |
| Bevakningskostnader | 645 | 640 |
| Snöröjning | 3 375 | 19 057 |
| Förbrukningsmateriel | 5 263 | 4 081 |
| Vatten | 84 349 | 76 359 |
| El | 17 831 | 19 019 |
| Sophantering | 93 812 | 85 395 |
| **Summa driftskostnader** | **713 202** | **709 168** |



| Nyckeltalsanalys för driftskostnader | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| **BOA (kvm):** | 4078 | 4078 |
| | **Kr / kvm** | **Kr / kvm** |
| Fastighetsförsäkring | 5 | 5 |
| Arvode förvaltning | 101 | 100 |
| Kabel-TV | 13 | 13 |
| Styrelsearvode | 2 | 2 |
| Revisionsarvode, externt | 3 | 3 |
| Möteskostnader | 0 | 1 |
| Fastighetsskötsel | 1 | 3 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -3 | -3 |
| Snöröjning | 1 | 5 |
| Förbrukningsmateriel | 1 | 1 |
| Vatten | 21 | 19 |
| El | 4 | 5 |
| Sophantering | 23 | 21 |
| **Summa driftskostnader** | **175** | **174** |

# 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.

**Interimsfordringar**
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### Likviditet
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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### 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.

# RB BRF BOTANIKERN

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF BOTANIKERN i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
**www.riksbyggen.se**

Riksbyggen
Rum för hela livet

RIKSBYGGEN RESERVERAR SIG FÖR EV. TRYCKFEL OCH FÖRBEHÅLLER SIG RÄTTEN TILL ÄNDRINGAR.