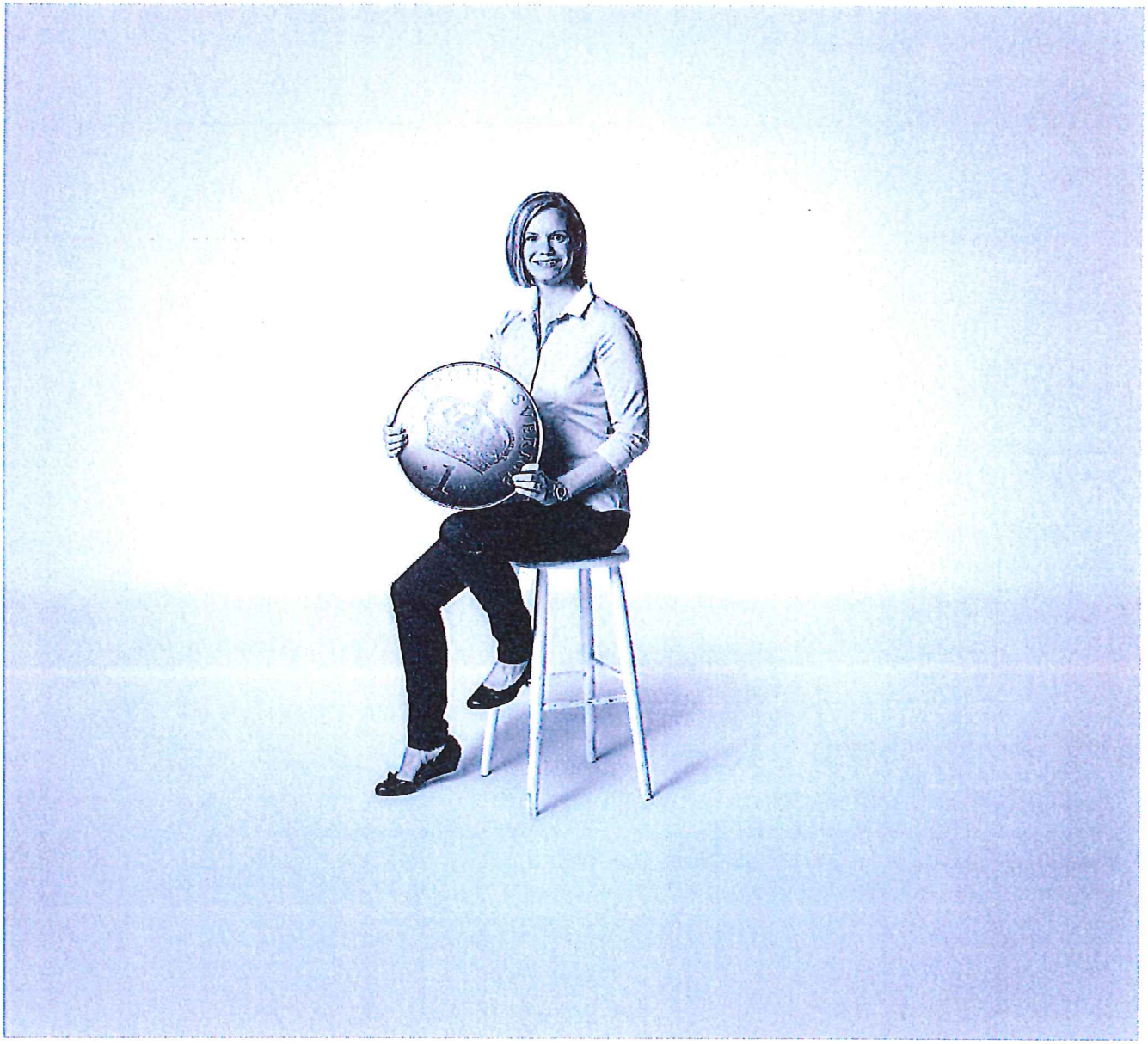
Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF BOTANIKERN
1/1 2014 - 31/12 2014
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

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB BRF BOTANIKERN
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborgs 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	8	23	1

Dessutom tillkommer:

P-platser
45

Total tomtarea:	9 208 m²
Total bostadsarea:	4 078 m²
Årets taxeringsvärde	54 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 600 000 kr

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

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% fr o m 2015-01-01.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 95 tkr och planerat underhåll för 12 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan
Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2014 och visar på ett underhållsbehov på 211 tkr per år för de närmaste 10-30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2013	
Målning av vissa träfasader	2013	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Byte soprumsdörr	12

Planerat underhåll
Inga planerade underhåll inom de närmsta 5 åren.

Förvaltning
Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning
Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter stämman 2014-05-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	
Ylva Lossbom	Ordförande	Stämman	2016
Catharina Beckman	Vice ordförande	Stämman	2016
Lea Koponen	Sekreterare	Stämman	2015
Ingrid Virdebrant	Ledamot	Stämman	2015
Björn Björklund	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Sara Johansson		Stämman	2016
Björn Vildljung		Stämman	2015
Gitte Andersson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Peter Hedberg	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som är vald har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Klas Björnsson.

47

Revisorssuppleant		
Bernt Persson		Stämman
Valberedning		
Bengt Åkerberg(sammank)	Valberedning	Stämman
Rolf Persson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Miljö

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

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 365 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Styrelsen har beslutat att för räkenskapsåret 2014 tillämpa K2-regelverket. Föreningen har haft en progressiv avskrivningsplan. Progressiv avskrivning på byggnad är inte tillåten enligt nu gällande K-regelverk och styrelsen har antagit en linjär avskrivningsplan på 120 år.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 711	2 660	2 607	2 560	2 606
Årets resultat efter finansiella poster	- 385	- 390	242	119	471
Resultat före avskrivningar	365	- 250	365	224	560
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	154	- 643	106	- 35	301
Balansomslutning	94 442	95 203	95 478	95 248	96 155
Soliditet	56%	56%	56%	56%	55%
Likviditet	369%	248%	356%	349%	580%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	639	626	614	602	602
Lån, kr/m²	10 075	10 099	10 124	10 148	10 418

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	727 427
Årets resultat före fondförändring	-385 196
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-210 792
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 785
Summa överskott	143 224

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	143 224

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 634 999	2 593 129
Övriga rörelseintäkter	2	75 875	66 627
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 710 874	2 659 757
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 445 748	- 974 956
Fastighetsadministration	4	- 463 716	- 505 693
Personalkostnader	5	- 67 450	- 64 150
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 750 453	- 139 656
Summa rörelsekostnader		-1 727 367	-1 684 455
Rörelseresultat		**983 507**	**975 302**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella	7	1 978	1 763
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	24 326	38 122
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 395 008	-1 404 756
Summa finansiella poster		-1 368 704	-1 364 871
Resultat efter finansiella poster		**- 385 196**	**- 389 569**
Årets resultat		**- 385 196**	**- 389 569**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	92 341 203	93 088 000
Inventarier, verktyg och installationer	11	14 627	18 283
Summa materiella anläggningstillgångar		92 355 830	93 106 283
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	21 500	21 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 500	21 500
Summa anläggningstillgångar		**92 377 330**	**93 127 783**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	30 045	21 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 010	16 126
Summa kortfristiga fordringar		77 055	38 032
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 750 000	1 600 000
Summa kortfristiga placeringar		1 750 000	1 600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	237 867	437 154
Summa kassa och bank		237 867	437 154
Summa omsättningstillgångar		**2 064 922**	**2 075 186**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 442 252**	**95 202 969**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 115 000	51 115 000
Fond för yttre underhåll		1 639 097	1 440 090
Summa bundet eget kapital		52 754 097	52 555 090
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		528 420	1 116 996
Årets resultat		- 385 196	- 389 569
Summa fritt eget kapital		143 224	727 427
Summa eget kapital		**52 897 321**	**53 282 517**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	40 985 000	41 085 000
Summa långfristiga skulder		40 985 000	41 085 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	100 000	100 000
Leverantörskulder	19	95 503	258 091
Skatteskulder	20	2 386	25 700
Övriga kortfristiga skulder	21	–	21 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	362 042	429 980
Summa kortfristiga skulder		559 931	835 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 442 252**	**95 202 969**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	42 635 000	42 635 000
Summa ställda säkerheter	**42 635 000**	**42 635 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

HB

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-385 196	-389 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	750 453	139 656
	365 257	-249 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	365 257	-249 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-39 023	10 677
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-275 521	214 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 713	-24 571
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-49 287	-124 571
Likvida medel vid årets början	2 037 154	2 161 725
Likvida medel vid årets slut	1 987 867	2 037 154
(se Not 15 och Not 16)		

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 402 792 kr.

Bostadsrättsföreningarerlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2126
Inventarier	Linjär	10	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Immateriella anläggningstillgångar

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	2 604 599	2 553 529
Hyror, p-platser	30 400	39 600
	2 634 999	2 593 129
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Vattenavgifter	75 175	66 278
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 20	9
Inkassointäkter	720	340
	75 875	66 627
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	94 725	99 083
Underhåll	11 785	517 573
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 166	55 341
Försäkringspremier	24 380	25 000
Kabel- och digital-TV	54 186	54 144
Fastighetsskötsel	6 643	1 509
Trädgårdsskötsel	15 504	–
Återbäring från Riksbyggen	- 6 700	- 6 900
Bevakningskostnader	672	16 445
Snö- och halkbekämpning	–	6 330
Förbrukningsmateriel	5 815	–
Vatten	95 068	88 443
El	19 648	19 530
Sophantering och återvinning	97 856	98 458
	445 748	974 956

	2014-12-31	2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	435 283	472 044
Bolagsverket	900	900
IT-kostnader	324	324
Juridiska kostnader	1 125	425
Styrelsearvode	8 868	8 635
Arvode, yrkesrevisorer	8 424	16 325
Möteskostnader	3 904	–
Kontorsmateriel	1 768	1 772
Medlems- och föreningsavgifter	2 580	2 408
Konsultarvoden	–	2 500
Bankkostnader	540	360
	463 716	505 693

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	45 139	44 344
Arvode till valberedningen	2 880	2 050
Föreningsvald revisor	3 310	3 010
Summa	51 329	49 404
Sociala kostnader	16 121	14 746
	67 450	64 150

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	746 797	136 000
Maskiner och inventarier	3 656	3 656
	750 453	139 656

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 978	1 763
	1 978	1 763

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	234	397
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	23 979	37 721
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	113	–
Övriga ränteintäkter	–	4
	24 326	38 122

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 394 505	1 404 620
Övriga räntekostnader	503	136
	1 395 008	1 404 756

47

	2014-12-31	2013-12-31

Not 10 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	- 612 000	- 476 000
	- 612 000	- 476 000
Årets avskrivning byggnader	- 746 797	- 136 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 358 797	- 612 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 341 203	93 088 000
Varav		
Byggnader	83 641 203	84 388 000
Mark	8 700 000	8 700 000
Taxeringsvärden		
bostäder	54 600 000	54 600 000
Totalt taxeringsvärde	54 600 000	54 600 000
varav byggnader	*45 000 000*	*45 000 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 563	36 563
	36 563	36 563
Summa anskaffningsvärden	36 563	36 563
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 18 280	- 14 624
	- 18 280	- 14 624
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 3 656	- 3 656
	- 3 656	- 3 656
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 21 936	- 18 280
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 627	18 283
Varav		
Inventarier och verktyg	14 627	18 283

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

43 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	21 500	21 500
	21 500	21 500

	2014-12-31	2013-12-31

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	226	572
Andra kortfristiga fordringar	29 819	21 334
	30 045	21 906

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	984	2 578
Förutbetalda försäkringspremier	32 481	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 545	13 548
	47 010	16 126

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 750 000	1 600 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 750 000	0,75	2015-03-05

	1 750 000	1 600 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Förvaltningskonto i Swedbank	234 867	434 154
	237 867	437 154

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	51 115 000	1 440 090	1 116 996	- 389 569
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		–	–	
Disposition enl årsstämmobeslut			- 389 569	389 569
Avsättning till underhållsfond		210 792	- 210 792	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 11 785	11 785	
Årets resultat				- 385 196
Vid årets slut	51 115 000	1 639 097	528 420	- 385 196

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	41 085 000	41 185 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 100 000	- 100 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	40 985 000	41 085 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,18%	2015-09-11	10 675 000			10 675 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,20%	2018-09-13	14 530 000		100 000	14 430 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,70%	2023-03-13	15 980 000			15 980 000
			41 185 000		**100 000**	**41 085 000**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 40 585 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

	2014-12-31	2013-12-31

Not 19 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	95 503	258 091
	95 503	258 091

Not 20 Skatteskulder

Beräknad fastighetsskatt	2 386	25 700
	2 386	25 700

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	–	21 681
	–	21 681

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	8 696	8 830
Upplupna räntekostnader	101 948	132 924
Upplupna elkostnader	2 409	2 394
Upplupna vattenavgifter	23 958	22 288
Upplupna kostnader för renhållning	10 815	10 729
Upplupna revisionsarvoden	12 030	15 400
Upplupna styrelsearvoden	26 833	27 244
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	5 574
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 353	204 597
	362 042	429 980

Göteborg 2015-

Ylva Lossbom

Catharina Beckman

Lea Koponen

Ingrid Virdebrant

Björn Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Hedberg
Föreningsvald revisor

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Botanikern, org. nr 716444-9931

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Botanikern för räkenskapsåret 2014.

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 den auktoriserade revisorn innebär detta att han 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 2014 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 Brf Botanikern för räkenskapsåret 2014.

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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2015-03-18

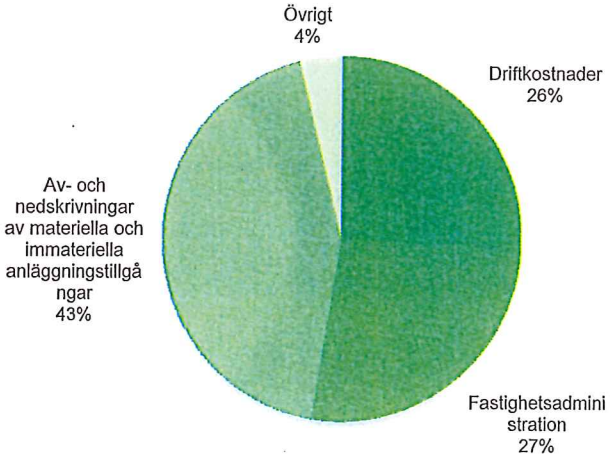
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

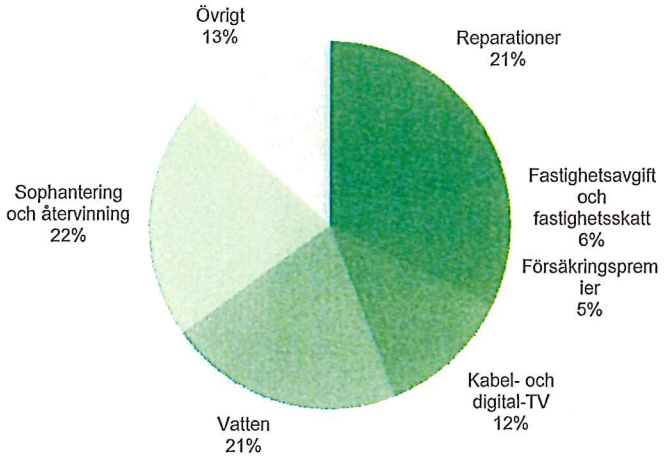
Peter Hedberg
Från föreningen

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	445 748	974 956
Fastighetsadministration	463 716	505 693
Personalkostnader	67 450	64 150
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	750 453	139 656
Summa kostnader	**1 727 367**	**1 684 455**



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	94 725	99 083
Underhåll	11 785	517 573
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 166	55 341
Försäkringspremier	24 380	25 000
Kabel- och digital-TV	54 186	54 144
Fastighetsskötsel	6 643	1 509
Trädgårdsskötsel	15 504	0
Återbäring från Riksbyggen	- 6 700	- 6 900
Bevakningskostnader	672	16 445
Snö- och halkbekämpning	0	6 330
Förbrukningsmateriel	5 815	0
Vatten	95 068	88 443
El	19 648	19 530
Sophantering och återvinning	97 856	98 458
Summa driftkostnader	**445 748**	**974 956**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	4078	4078
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	23	24
Underhåll	3	127
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	14
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	13	13
Fastighetsskötsel	2	0
Trädgårdsskötsel	4	0
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Bevakningskostnader	0	4
Snö- och halkbekämpning	0	2
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	23	22
El	5	5
Sophantering och återvinning	24	24
Summa driftkostnader	**109**	**239**

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del 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.