Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF BOTANIKERN
1/1 2015 - 31/12 2015
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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-15
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB BRF BOTANIKERN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 Folksam via Osséen Försäkringsmäklare
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

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.

55

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Canal Digital Kabel-TV AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-05-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ylva Lossbom	Ordförande	Stämman	2016
Francisco Infante	Vice ordförande	Stämman	2017
Ingrid Virdebrant	Sekreterare	Stämman	2017
Annika Nilsson	Ledamot	Stämman	2016
Sofia Svala	Ledamot	Riksbyggen	2016
Styrelsesuppleanter			
Björn Vildljung		Stämman	2017
Sara Johansson		Stämman	2016
Tatjana Vantchantchin		Riksbyggen	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Peter Hedberg	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Bernt Persson		Stämman
Valberedning		
Catharina Beckman	Valberedning	Stämman
Per Liedman	Valberedning	Stämman

47

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-01-01.
Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 652 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 63 tkr och planerat underhåll för 27 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

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

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fasader	2013-2014	Målning av lanserade ytor
Fönster	2014	Kompletterande målning

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Värmepannor	27

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2016-2017	Målning

Allmänt Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 369% till 425%.

I resultatet ingår avskrivningar med 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 439 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

47

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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.

Ordförande har ordet
Detta är andra året som jag sitter som ordförande. Vid årsstämman avgick två av våra ledamöter Catharina och Lea. Tack för ert arbete i styrelsen. Vi fick två nya medlemmar Fransisco och Annika. De kom snabbt in i styrelsen och Fransisco tog hand om viceordföranderollen. Under senare delen av året har styrelsen jobbat med hur vi ska jobba framåt och även tittat på hemsidan och våra sätt att kommunicera.

Under hösten hade vi besök av Mats Nilstad från Riksbyggen som pratade om styrelsearbete, vilket var bra eftersom vi har många nya medlemmar i styrelsen.

Vi hade även en extra årsstämma och tog beslut om nya stadgar.

Det har varit ett lugnt år utan några stora renoveringar eller andra åtgärder

Under våren hade vi en städdag och uppslutningen var god. Förutom att städa började vi även beskära vinbärsbuskarna. I september hade vi en trädgårdsdag där en landskapsarkitekt från Riksbyggen kom och hade kurs i beskärning av buskar och träd. Det var en väldigt uppskattad aktivitet som vi kommer att upprepa till våren.

Summa summarum har det varit ett bra år utan några större problem och jag kommer efter tio år i styrelsen avgå och lämnar med tillförsikt över ordföranderollen till någon ny som kan komma med lite nya idéer och kan driva arbetet vidare med de andra i styrelsen.

Styrelseordförande

Ylva Lossbom

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 668	2 635	2 593	2 543	2 494
Resultat efter finansiella poster	- 312	- 385	- 390	242	119
Årets resultat	- 312	- 385	- 390	242	119
Resultat före avskrivningar	439	365	- 250	365	224
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	228	154	- 643	106	- 35
Balansomslutning	94 038	94 442	95 203	95 478	95 248
Soliditet	56%	56%	56%	56%	56%
Likviditet	425%	369%	248%	356%	349%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	651	639	626	614	602
Ränta, kr/m²	329	342	344	343	374
Underhållsfond, kr/m²	447	402	353	384	321
Lån, kr/m²	10 050	10 075	10 099	10 124	10 148

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	143 224
Årets resultat före fondförändring	-311 526
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-210 792
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 378
Summa underskott	-351 716

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-351 716

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 668 092	2 634 999
Övriga rörelseintäkter	2	72 276	75 875
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 740 368	2 710 874
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 423 774	- 445 748
Övriga externa kostnader	4	- 481 207	- 463 716
Personalkostnader	5	- 66 159	- 67 450
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 750 453	- 750 453
Summa rörelsekostnader		-1 721 593	-1 727 367
Rörelseresultat		**1 018 775**	**983 507**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	1 978	1 978
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 265	24 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 340 544	-1 395 008
Summa finansiella poster		-1 330 301	-1 368 704
Resultat efter finansiella poster		**- 311 526**	**- 385 196**
Årets resultat	17	**- 311 526**	**- 385 196**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	91 594 406	92 341 203
Inventarier, verktyg och installationer	11	10 971	14 627
Summa materiella anläggningstillgångar		91 605 377	92 355 830
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	21 500	21 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 500	21 500
Summa anläggningstillgångar		**91 626 877**	**92 377 330**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	23 299	30 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 844	47 010
Summa kortfristiga fordringar		62 143	77 055
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 800 000	1 750 000
		1 800 000	1 750 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	548 934	237 867
Summa kassa och bank		548 934	237 867
Summa omsättningstillgångar		**2 411 077**	**2 064 922**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 037 954**	**94 442 252**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 115 000	51 115 000
Fond för yttre underhåll		1 822 511	1 639 097
Summa bundet eget kapital		52 937 511	52 754 097
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 40 190	528 420
Årets resultat		- 311 526	- 385 196
Summa fritt eget kapital		- 351 716	143 224
Summa eget kapital		**52 585 795**	**52 897 321**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	40 885 000	40 985 000
Summa långfristiga skulder		40 885 000	40 985 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	100 000	100 000
Leverantörskulder	19	37 861	95 503
Skatteskulder	20	1 689	2 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	427 608	362 042
Summa kortfristiga skulder		567 158	559 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 037 954**	**94 442 252**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	42 635 000	42 635 000
Summa ställda säkerheter	**42 635 000**	**42 635 000**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

GB

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. 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 422 792 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

42

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	2 656 692	2 604 599
Hyror, p-platser	11 500	30 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 100	–
	2 668 092	2 634 999
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Vattenavgifter	72 070	75 175
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	26	- 20
Inkassointäkter	180	720
	72 276	75 875
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	62 715	94 725
Underhåll	27 378	11 785
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 725	26 166
Försäkringspremier	23 881	24 380
Kabel- och digital-TV	54 225	54 186
Fastighetsskötsel	14 785	6 643
Trädgårdsskötsel	–	15 504
Återbäring från Riksbyggen	- 8 000	- 6 700
Bevakningskostnader	–	672
Förbrukningsmateriel	6 946	5 815
Vatten	100 351	95 068
El	17 688	19 648
Sophantering och återvinning	97 080	97 856
	423 774	445 748

43

	2015-12-31	2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	464	–
Arvode för ekonomisk förvaltning	449 838	435 283
Lokalkostnader	–	2 800
Annonsering	–	900
IT-kostnader	388	324
Juridiska kostnader	641	1 125
Styrelsearvode	9 113	8 868
Arvode, yrkesrevisorer	11 970	8 424
Möteskostnader	1 318	1 104
Kontorsmateriel	2 500	1 768
Medlems- och föreningsavgifter	2 580	2 580
Bankkostnader	1 495	540
Övriga externa kostnader	900	–
	481 207	463 716

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	45 167	45 139
Arvode till valberedningen	2 090	2 880
Föreningsvald revisor	3 184	3 310
Summa	50 441	51 329
Sociala kostnader	15 718	16 121
	66 159	67 450

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	746 797	746 797
Maskiner	3 656	3 656
	750 453	750 453

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	234
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 158	23 979
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	113
Övriga ränteintäkter	81	–
	8 265	24 326

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 340 544	1 394 505
Övriga räntekostnader	–	503
	1 340 544	1 395 008

KB

	2015-12-31	2014-12-31

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	-1 358 797	- 612 000
	-1 358 797	- 612 000
Årets avskrivning byggnader	- 746 797	- 746 797
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 105 594	-1 358 797
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 594 406	92 341 203
Varav		
Byggnader	82 894 406	83 641 203
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		
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	- 25 592	- 21 936
Maskiner	3 656	3 656
	- 21 936	- 18 280
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
	–	–
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 3 656	- 3 656
	- 3 656	- 3 656
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 25 592	- 21 936
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 971	14 627
Varav		
Maskiner och inventarier	- 25 592	- 21 936
Maskiner	36 563	36 563

	2015-12-31	2014-12-31

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	299	226
Andra kortfristiga fordringar	23 000	29 819
	23 299	30 045

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	270	984
Förutbetalda försäkringspremier	25 074	32 481
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 500	13 545
	38 844	47 010

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 800 000	1 750 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	1 800 000	0,20	2016-01-05	
				1 800 000	1 750 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Förvaltningskonto i Swedbank	545 934	234 867
	548 934	237 867

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 115 000	1 639 097	528 420	- 385 196
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 385 196	385 196
Reservering underhållsfond		210 792	- 210 792	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 27 378	27 378	
Årets resultat				- 311 526
Vid årets slut	51 115 000	1 822 511	- 40 190	- 311 526

	2015-12-31	2014-12-31

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	40 985 000	41 085 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 100 000	- 100 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	40 885 000	40 985 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,39%	2020-09-30		10 675 000		10 675 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,18%	2015-09-11	10 675 000			
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,20%	2018-09-13	14 430 000		100 000	14 330 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,70%	2023-03-13	15 980 000			15 980 000
			41 085 000	**10 675 000**	**100 000**	**40 985 000**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 40 485 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	37 861	95 503
	37 861	95 503

Not 20 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	1 689	2 386
	1 689	2 386

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	23 000	8 696
Upplupna räntekostnader	48 165	101 948
Upplupna elkostnader	2 509	2 409
Upplupna vattenavgifter	25 289	23 958
Upplupna kostnader för renhållning	11 600	10 815
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 030
Upplupna styrelsearvoden	72 000	26 833
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	233 045	175 353
	427 608	362 042

475

Göteborg 2016-

Ylva Lossbom

Francisco Infante

Ingrid Virdebrant

Annika Nilsson

Sofia Svala

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-03-30
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsbyrå PwC
Klas Björnsson

Peter Hedberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Botanikern, org. nr 716444-9931

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Botanikern för räkenskapsåret 2015.

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 2015 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Botanikern för räkenskapsåret 2015.

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.

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

Göteborg 2016-03-30

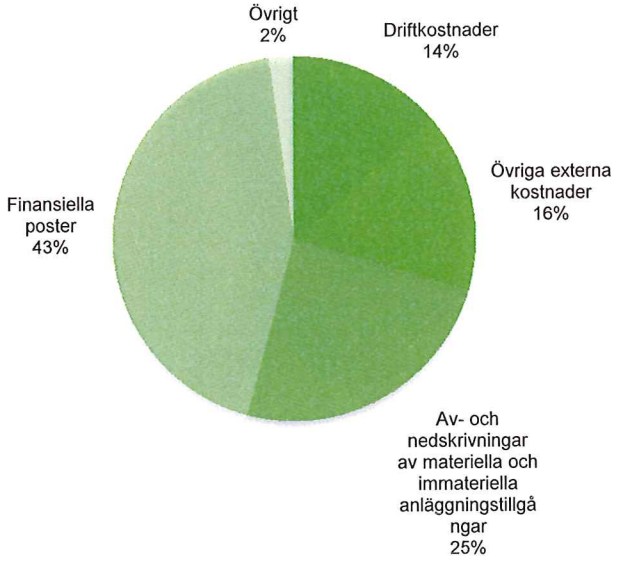
Peter Hedberg
Föreningsrevisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

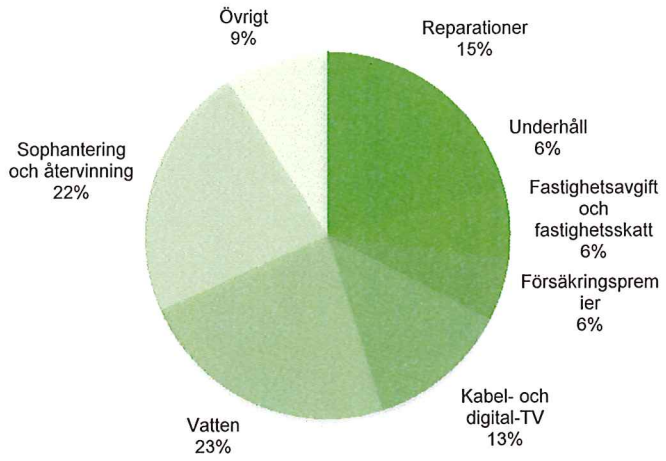
Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	423 774	445 748
Övriga externa kostnader	481 207	463 716
Personalkostnader	66 159	67 450
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	750 453	750 453
Finansiella poster	1 330 301	1 368 704
Summa kostnader	**3 051 894**	**3 096 070**



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	62 715	94 725
Underhåll	27 378	11 785
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 725	26 166
Försäkringspremier	23 881	24 380
Kabel- och digital-TV	54 225	54 186
Fastighetsskötsel	14 785	6 643
Trädgårdsskötsel	0	15 504
Återbäring från Riksbyggen	- 8 000	- 6 700
Bevakningskostnader	0	672
Förbrukningsmateriel	6 946	5 815
Vatten	100 351	95 068
El	17 688	19 648
Sophantering och återvinning	97 080	97 856
Summa driftkostnader	**423 774**	**445 748**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	4078	4078
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	15	23
Underhåll	7	3
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	7	6
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	13	13
Fastighetsskötsel	4	2
Trädgårdsskötsel	0	4
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Bevakningskostnader	0	0
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	25	23
El	4	5
Sophantering och återvinning	24	24
Summa driftkostnader	**104**	**109**

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.

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

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma

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.

beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

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