

Årsredovisning 2022

BRF BOTANIKERN

769633-0021



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOTANIKERN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2016-10-07.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Uppsala Kåbo 63:1 på adressen Prefektgatan 1 i Uppsala. Föreningen har 133 bostadsrätter om totalt 6 750 kvm och 3 lokaler om 333 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Christoffer Hedberg	Ordförande
Leo Saleh	Styrelseledamot
Rikard Falk	Styrelseledamot
Charlotte Zacharoff	Styrelseledamot
Robert Malmgren	Styrelsesuppleant
Emelie Stenqvist	Styrelsesuppleant
Diana Novoa	Styrelsesuppleant

REVISORER

Daniel Bergman Eizyk Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Räkenskapsåret startades med överlämning av pågående ärenden, med fokus på lokaljusteringar som den föregående styrelsen drivit. Bland annat gällde det en sanktionsavgift föreningen fått för avsaknad av bygglov, något som totalentreprenaden sköt ifrån sig trots styrelsens ansvarsfrihet. Detta blev början på den juridiska process som styrelsen drog i gång för att få stöd i processen gällande slutbesiktning och de åtgärder som föreslagits. Detta har varit, och är styrelsens främsta fokus. I samband med detta har styrelsen lagt mycket tid och energi på djupgående utredningar i befintlig dokumentation och besiktningar, tvåårssyn och vidare underhåll för lokaler.

Ett annat fokus har varit att få bukt på de inbrott som skett sedan början av räkenskapsåret – med allt från dokumentation, polisanmälningar och kameraövervakningsmaterial till kontakt och underlag till försäkringsbolag. Vår upplevelse är att kamerorna, även om vi inte varit helt fria från inbrott, gett en påtagligt positiv effekt. Med hjälp av filmmaterialet kunde också två inbrottstjuvar till slut dömas eftersom de var kända av polisen sedan tidigare.

Under räkenskapsåret har det också uppkommit flertalet ovanligt höga toppar på elförbrukningen. Här har styrelsen tagit in en elkonsult för att utreda varför fastighetens förbrukning vissa delar av året varit upp till fyra gånger högre än det normala. Utredningen visade på brister som vi nu driver som reklamationer mot totalentreprenaden. En av dessa, som anknyter till elförbrukningen, är att lokal C har varit kopplad direkt till fastighetselen eftersom det inte satts in en enskild mätare för den lokalen.

Styrelsen driver också ett ärende gentemot totalentreprenaden som utgår från en ljudmätning som skett på begäran av ett antal medlemmar. Utifrån en oberoende expert som styrelsen konsulterat, kan ljudmätningen ha skett på ett felaktigt sätt och dessutom inte genomförts i den omfattning som det var sagt.

Arbetet med juristerna har inneburit en hög belastning på styrelsen under lång tid. Mycket tid har gått åt att gå igenom befintlig dokumentation och besiktningar som kräver vidare åtgärder. Det har också gått åt tid till att sammanställa kravlistor på åtgärder och reklamationer. Styrelsens och juristernas gemensamma mål är att få till en ny besiktning av hela fastigheten med en opartisk besiktningsman för att klargöra grunder för reklamation och regelrätta åtgärder.

Styrelsen prioriterar ett tryggt och trivsamt boende vilket inneburit att vi lagt mycket energi på att förstärka kommunikationen av våra ordnings- och trivselregler. Slutligen jobbar styrelsen vidare med löftet från förra årsstämman att förvandla ett av soprummen (på Prefektgatan 3, port E) till ett cykelvårdsrum.

EKONOMI

Jämfört med 2021 ökar intäkterna på grund av något högre hyresintäkter från lokalerna och ett avsevärt lägre avgiftsbortfall för bostäder. Rörelsekostnaderna ökar betydligt utifrån flera olika aspekter. En högre elförbrukning i kombination med de högre elpriserna ger en påtagligt negativ effekt och står för den största förändringen. Vidare är sanktionsavgiften på drygt 200 STEK från kommunen på grund av saknat bygglov vid ombyggnationen av lokalerna en stor negativ och oväntad post. Vissa utgiftsposter är också avsevärt lägre jämfört med föregående år, delvis utifrån en medveten återhållsamhet. Något som hjälper till att balansera upp årets resultat som exklusive avskrivningar visar ett överskott på 170 TSEK. Föreningens bankkonto är i princip oförändrat i slutet på 2022 jämfört med i början på året vilket under omständigheterna får räknas som positivt.

Under räkenskapsåret har styrelsen på grund av god ekonomi och bundna räntor inte behövt höja avgifterna. Under sommaren 2023 kommer emellertid två av föreningens tre lån villkorsändras. De lånen har, sett utifrån dagens ekonomiska läge, en väldigt gynnsamt låg ränta som det inte är särskilt realistiskt att behålla. Att vi har en god kassa och en bra ekonomi i övrigt är viktigt med tanke på de kommande räntehöjningarna. Förhoppningsvis kan eventuella avgiftshöjningar förhindras eller åtminstone mildras. Bedömningen är också att läget kräver fortsatt återhållsamhet och att samtliga medlemmar bör hjälpas åt med att undvika onödiga kostnader. Utöver den omfattande process avseende slutbesiktningen med mera bör föreningen inte göra några större investeringar, vare sig under innevarande eller kommande år. Det är däremot ett bra läge för styrelsen att se över de avtal vi har idag och försöka göra vinningar där.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 222 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 231 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 036	4 617	4 382	1 247	-
Resultat efter fin. poster	-5 045	-4 374	-1 598	-77	-306
Soliditet, %	74	74	74	42	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	323 305	-	-	323 305
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 905	-4 374	-	-6 279
Årets resultat	-4 374	4 374	-5 045	-5 045
Eget kapital	317 026	0	-5 045	311 981

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 279
Årets resultat	-5 045
Totalt	-11 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-11 324
	-11 324

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 036	4 617
Rörelseintäkter		8	14
Summa rörelseintäkter		5 044	4 630
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 788	-2 337
Övriga externa kostnader	7	-533	-297
Personalkostnader	8	-192	-125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 214	-5 157
Summa rörelsekostnader		-8 728	-7 916
RÖRELSERESULTAT		-3 684	-3 286
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 365	-1 087
Summa finansiella poster		-1 361	-1 087
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 045	-4 374
ÅRETS RESULTAT		-5 045	-4 374

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	415 891	421 038
Summa materiella anläggningstillgångar		415 891	421 038
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		415 891	421 038
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31	205
Övriga fordringar	11	1 761	2 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	314	106
Summa kortfristiga fordringar		2 107	2 513
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 915	2 965
Summa kassa och bank		2 915	2 965
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 022	5 478
SUMMA TILLGÅNGAR		420 913	426 515

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		323 305	323 305
Summa bundet eget kapital		323 305	323 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 279	-1 905
Årets resultat		-5 045	-4 374
Summa fritt eget kapital		-11 324	-6 279
SUMMA EGET KAPITAL		311 981	317 026
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	34 311	69 534
Övriga långfristiga skulder		44	44
Summa långfristiga skulder		34 355	69 578
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		70 067	35 223
Leverantörsskulder		222	621
Skatteskulder		103	98
Övriga kortfristiga skulder		3 397	3 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	789	688
Summa kortfristiga skulder		74 577	39 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		420 913	426 515

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 965	2 356
Resultat efter finansiella poster	-5 045	-4 374
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	5 214	5 157
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	169	784
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	406	6 268
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-180	-5 590
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	396	1 461
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-68	-694
Kassaflöde från investeringar	-68	-694
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-378	-159
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-378	-159
ÅRETS KASSAFLÖDE	-50	609
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 915	2 965

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Botanikern har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-4 %
Fastighetsförbättringar	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	657	582
Hysesintäkter, p-platser	617	607
Intäktsreduktion	-134	-466
Årsavgifter, bostäder	3 869	3 869
Övriga intäkter	36	39
Summa	5 044	4 630

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	98	70
Fastighetsskötsel	157	162
Snöskottning	7	2
Städning	131	123
Trädgårdsarbete	11	25
Övrigt	115	150
Summa	520	532

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	2	0
Dörrar och lås/porttele	18	0
Garage och p-platser	14	0
Hissar	12	0
Lokaler	4	0
Reparationer	11	198
Ventilation	43	0
Summa	103	198

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	739	75
Sophämtning	182	130
Uppvärmning	651	874
Vatten	318	353
Summa	1 890	1 432

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	5	5
Fastighetsförsäkringar	199	120
Fastighetsskatt	53	49
Självrisker	19	0
Summa	276	175

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	6	6
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	74	38
Kameral förvaltning	103	101
Konsultkostnader	0	40
Revisionsarvoden	44	31
Övriga förvaltningskostnader	306	79
Summa	533	297

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	46	30
Styrelsearvoden	145	95
Övriga personalkostnader	2	0
Summa	192	125

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 365	1 087
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	1 365	1 087

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	429 190	428 440
Årets inköp	68	750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	429 257	429 190
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 152	-2 995
Årets avskrivning	-5 214	-5 157
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 366	-8 152
Utgående restvärde enligt plan	415 891	421 038
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 482</i>	<i>34 482</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	202 659	142 274
Taxeringsvärde mark	74 682	58 807
Summa	277 341	201 081
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1	7
Skattekonto	1 760	1 758
Övriga fordringar	0	437
Summa	1 761	2 202
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	1	1
Försäkringspremier	56	30
Förvaltning	33	32
Vatten	29	11
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195	32
Summa	314	106

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-06-30	2,59 %	34 845	35 020
Stadshypotek	2023-06-30	1,09 %	35 020	35 020
Stadshypotek	2025-06-30	1,31 %	34 514	34 716
Summa			104 379	104 756
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>70 067</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	198	27
Förutbetalda avgifter/hyror	506	451
Uppvärmning	80	82
Utgiftsräntor	5	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	125
Summa	789	688

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	105 060	105 060
Summa	105 060	105 060

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Leo Saleh

Christoffer Hedberg
Ordförande

Rikard Falk

Charlotte Zacharoff

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Daniel Bergman Eizyk
Revisor