

Årsredovisning 2025

Brf Botanikern

769633-0021



Välkommen till årsredovisningen för Brf Botanikern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

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 sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Kåbo 63:1		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam / Leif Bolander & Co AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 133 bostadsrätter om totalt 6 750 kvm och 4 lokaler om 1 535 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 285 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tobias Paulsson	Ordförande
Andreas Restrup	Styrelseledamot
Christoffer Hedberg	Styrelseledamot
Eric Salomonsson	Styrelseledamot
Adam Ekberg	Suppleant
Amanda Appelberg	Suppleant
Charlotte Zackaroff	Suppleant

Valberedning

Ann-Christine Gedeberg

Linus Ekdén

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Daniel Bergman Eizyk Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	HSB Boservice
Kone	Hissar
Lås och passage	Byggbeslag
Parkering och administration	Aimo park
Säkerhet	Avarn
Städservice	Sinnesfrid

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens nettoomsättning ökade marginellt jämfört med 2024. Ingen avgiftshöjning för medlemmarna genomfördes under året utan ökningen kommer från hyresintäkter för lokalerna, vilka justeras årligen i takt med inflationen. Samtliga lokaler har varit fullt uthyrda under året med samma hyresgäster som tidigare år, dvs inredningsbutiken och vinbaren Kvarteret i den största lokalen samt IT-företaget Issuefab och barnmorskemottagningen Hjärtat i de två mindre lokalerna. Husets fjärde lokal är garaget som hyrs ut till Genova på ett avtal som löper tom 2029.

Driftskostnaderna tyngs av en engångspost på 905 tsek för reparationer i samband med en oförutsedd vattenskada under året. Ärendet hanteras av föreningens försäkringsbolag men då någon ersättning ännu inte hunnit betalas ut vid årsskiftet belastar det föreningens resultat under 2025. Mottagen ersättning kommer att bokföras som en intäkt under 2026. Andra poster av engångskaraktär har varit tjänster i samband med husets 5-årsbesiktning samt den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som enligt lag ska utföras var tredje år. I övrigt fortsatte kostnaden för vattenförbrukningen att öka kraftigt medan kostnader för t ex sophämtning och fastighetsel minskade något. Bortsett från de poster av engångskaraktär som nämnts ovan steg driftskostnaderna med knappt 6% jämfört med 2024.

Övriga externa kostnader och personalkostnader ligger på en stabil nivå. Styrelsen har medvetet varit återhållsamma med att t ex ta in extern juridisk hjälp.

Föreningens tre lån har samtliga legat med bunden ränta mellan 1-2 år under 2025. Räntan har legat på mellan 2,41-2,87%, vilket är betydligt lägre jämfört med 2024 och har inneburit väsentligt lägre räntekostnader. Styrelsen har valt att använda det ökade utrymmet till att amortera mer än tidigare och föreningens lån har minskat med drygt 1 mkr under året. Styrelsens ambition är att framöver fortsätta minska föreningens skuldsättningsgrad i den takt som ekonomin tillåter.

För 2025 uppvisar föreningen ett negativt resultat exklusive avskrivningar på 667 tsek att jämföra med ett positivt resultat på 105 tsek för 2024. Det är viktigt att ta i beaktande att resultatet tyngs av engångsposten på 905 tsek för reparationer i samband med vattenskadan under året, där ersättningen från försäkringsbolaget istället kommer att förbättra resultatet under 2026.

Den budget som styrelsen har gjort för de kommande fem åren påvisar att föreningen kommer att göra ett överskott varje år exklusive avskrivningar, baserat på att avgifterna höjs i nivå med inflationen och att inga händelser i världsekonomin förändrar ränteläget dramatiskt.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året bestått av 6-7 medlemmar i föreningen. Till ny ordförande efter årsmötet i juni valdes Tobias Paulsson. Fokusområden under året har bland annat varit husets 5-årsbesiktning samt OVK-kontroll, hantering av den vattenskada som uppkom under våren och att säkerställa en god och välordnad ekonomi som skapar långsiktig uthållighet inför framtiden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 226 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 34. Vid räkenskapsårets slut fanns det 223 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 27 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 014 152	6 963 802	5 740 360	5 036 455
Resultat efter fin. poster	-5 953 431	-5 191 567	-6 430 984	-5 045 002
Soliditet (%)	74	74	74	74
Taxeringsvärde	291 282 000	277 341 000	277 341 000	277 341 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	797	797	629	573
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,7	72,7	72,7	76,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 255	15 411	15 441	15 464
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 429*	14 686	14 715	14 737
Sparande / kvm totalyta, kr	72*	15	-162	24
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67*	80	79	104
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	77*	89	94	92
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59*	60	49	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	203*	228	221	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	3,36	2,53	1,31
Räntekänslighet (%)	19,15	19,34	24,55	26,98

* Beräkningen av nyckeltalen för 2025 inkluderar garageytan.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust exklusive avskrivningar uppgår till -667 tsek efter att föreningen bokfört renoveringskostnader på 905 tsek för återställandet efter en oförutsedd vattenskada under året. Ärendet hanteras av föreningens försäkringsbolag men då någon ersättning ännu inte hunnit betalas ut vid årsskiftet belastar det föreningens resultat för 2025. Mottagen ersättning från försäkringsbolaget kommer sedan att bokföras som en intäkt under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	323 305 000	-	-	323 305 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-17 755 143	-5 191 567	-	-22 946 709
Årets resultat	-5 191 567	5 191 567	-5 953 431	-5 953 431
Eget kapital	300 358 291	0	-5 953 431	294 404 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 946 709
Årets resultat	-5 953 431
Totalt	-28 900 140

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-28 900 140
	-28 900 140

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 014 154	6 963 802
Övriga rörelseintäkter	3	-7	433 733
Summa rörelseintäkter		7 014 146	7 397 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 557 252	-2 954 647
Övriga externa kostnader	9	-284 703	-648 281
Personalkostnader	10	-233 684	-222 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 286 197	-5 296 536
Summa rörelsekostnader		-10 361 836	-9 122 146
RÖRELSERESULTAT		-3 347 689	-1 724 611
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 639	30 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 616 380	-3 497 427
Summa finansiella poster		-2 605 742	-3 466 956
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 953 431	-5 191 567
ÅRETS RESULTAT		-5 953 431	-5 191 567

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	396 946 603	402 232 800
Summa materiella anläggningstillgångar		396 946 603	402 232 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		396 946 603	402 232 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		254 825	111 091
Övriga fordringar	13	62 080	610 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	136 374	120 180
Summa kortfristiga fordringar		453 279	841 677
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 021 638	3 238 356
Summa kassa och bank		2 021 638	3 238 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 474 917	4 080 033
SUMMA TILLGÅNGAR		399 421 520	406 312 833

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		323 305 000	323 305 000
Summa bundet eget kapital		323 305 000	323 305 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-22 946 709	-17 755 143
Årets resultat		-5 953 431	-5 191 567
Summa ansamlad förlust		-28 900 140	-22 946 709
SUMMA EGET KAPITAL		294 404 860	300 358 291
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	67 748 650	0
Övriga långfristiga skulder		43 757	43 757
Summa långfristiga skulder		67 792 407	43 757
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	35 222 500	104 024 275
Leverantörsskulder		665 544	106 715
Skatteskulder		166 230	106 820
Övriga kortfristiga skulder		114 017	108 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 055 962	1 564 029
Summa kortfristiga skulder		37 224 253	105 910 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		399 421 520	406 312 833

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 347 689	-1 724 611
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 286 197	5 296 536
	1 938 508	3 571 925
Erhållen ränta	10 639	30 471
Erlagd ränta	-3 023 464	-3 638 196
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 074 318	-35 800
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	388 398	201 129
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	522 328	-3 364 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-163 592	-3 199 371
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	3 080 573
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	3 080 573
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 053 125	-202 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 053 125	-202 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 216 717	-321 299
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 238 356	3 559 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 021 638	3 238 356

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Botanikern är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	0,50 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	3,33 %
Byggnad	3,33 %
Ventilation	4,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Hissar	4,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 - 20,00 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 377 356	5 377 356
Hysesintäkter, lokaler	805 032	788 764
Hysesintäkter, p-platser	0	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	739 846	728 379
Laddbox, moms	27 060	12 288
Inkassoavgift	196	0
Administrativ avgift, moms	128	49
Administrativ avgift	3 436	343
Andrahandsuthyrning	61 099	56 623
Summa	7 014 154	6 963 802

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-7	-2
Övriga intäkter	0	3 334
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	430 401
Summa	-7	433 733

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	171 237	168 020
Besiktning och service	679 716	186 335
Städning	142 176	136 056
Trädgårdsarbete	19 147	1 547
Snöskottning	7 346	0
Övrigt	14 215	114 516
Summa	1 033 837	606 474

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	26 533	7 938
Bostäder	0	15 769
Lokaler	-3 149	3 149
Trapphus/port/entr	15 625	0
Soprum/miljöanläggning	0	8 111
Dörrar och lås/porttele	34 881	46 555
VA	12 020	3 470
Ventilation	13 009	5 067
El	26 473	4 655
Hissar	5 995	127 877
Gård/markytor	0	2 500
Försäkringsärende/vattenskada	905 463	31 955
Summa	1 036 850	257 045

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	116 865	0
Soprum/miljöanläggning	13 242	0
Dörrar och lås/porttele	71 979	0
Ventilation	64 542	0
Hissar	89 872	0
Summa	356 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	551 422	565 105
Uppvärmning	640 751	627 747
Vatten	491 360	425 347
Sophämtning	112 467	192 298
Summa	1 796 000	1 810 496

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	216 810	221 558
Bredband	4 435	5 664
Fastighetsskatt	112 820	53 410
Summa	334 065	280 632

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 145	3 172
Övriga förvaltningskostnader	117 465	435 736
Juridiska kostnader	3 839	57 250
Revisionsarvoden	48 091	43 314
Ekonomisk förvaltning	110 163	108 809
Summa	284 703	648 281

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	168 011
Sociala avgifter	55 427	52 796
Övriga personalkostnader	1 857	1 875
Summa	233 684	222 682

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 615 140	3 495 597
Övriga räntekostnader	1 240	1 830
Summa	2 616 380	3 497 427

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	426 176 881	429 257 453
Omklassificering	0	-3 080 573
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	426 176 881	426 176 881
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 944 081	-18 647 545
Årets avskrivning	-5 286 197	-5 296 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 230 278	-23 944 081
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	396 946 603	402 232 800
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 482 445</i>	<i>34 482 445</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	225 600 000	202 659 000
Taxeringsvärde mark	65 682 000	74 682 000
Summa	291 282 000	277 341 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 163	610 406
Övriga fordringar	7 917	0
Summa	62 080	610 406

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 370	31 825
Försäkringspremier	91 081	51 931
Bredband	743	1 446
Förvaltning	31 180	34 978
Summa	136 374	120 180

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-30	2,69 %	34 237 400	34 490 525
Stadshypotek	2026-12-30	2,87 %	35 020 000	35 020 000
Stadshypotek	2027-06-30	2,41 %	33 713 750	34 513 750
Summa			102 971 150	104 024 275
Varav kortfristig del			35 222 500	104 024 275

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 101 958 650 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389	0
Städning	11 848	0
El	67 891	78 583
Uppvärmning	58 137	67 000
Utgiftsräntor	245 866	652 950
Vatten	12 262	0
Löner	0	85 500
Sociala avgifter	0	26 861
Förutbetalda avgifter/hyror	659 569	653 135
Summa	1 055 962	1 564 029

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	105 060 000	105 060 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 2,1% from april 2026. Styrelsens avsikt är att fortsättningsvis justera avgiften årligen i takt med inflationen för att undvika större engångshöjningar i framtiden.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Andreas Restrup
Styrelseledamot

Christoffer Hedberg
Styrelseledamot

Eric Salomonsson
Styrelseledamot

Tobias Paulsson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Daniel Bergman Eizyk
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 14:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 09:45

DOCUMENT ID:

ByfPbmpt0Zg

ENVELOPE ID:

r1w-X6FCbl-ByfPbmpt0Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Botanikern, 769633-0021 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

69be2f77aa5253880651678f756c80e77d36c81c07e5d2
abfbd26592848ca4bc70ea02160f703347e0d43fecf5611
028d54f5d1f3de4042f6aff85b9978c1278

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIC SALOMONSSON eric.salomonsson@live.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 12:11 07.05.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.30.253
2. Karl Christoffer Hedberg info@karlhedberg.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 12:36 07.05.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.71
3. TOBIASZ PAULSSON hej@tobiaz.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 22:23 07.05.2026 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.24.132
4. HANS GUNNAR ANDREA S RESTRUP andreas@restrup.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:28 08.05.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.12.203
5. DANIEL F A BERGMAN EI ZYK daniel.eizyk@nexia.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:14 08.05.2026 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 185.58.79.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Botanikern
Org.nr. 769633-0021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Botanikern för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Botanikern för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Bergman Eizyk
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 14:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 09:45

DOCUMENT ID:

H1ZD-XptAbe

ENVELOPE ID:

ByP-XaYC-I-H1ZD-XptAbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Botanikern 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

dd0b06271e12cc0bfa9967e84bf704c98572bd8042df41
5cd96285fa4afd9aa287e741cfb22b239a0ff2c36dfee0f5
8239334eb7393e16e5539b453e9c8a87cc

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL F A BERGMAN EI ZYK	Signed	08.05.2026 14:18	eID	Swedish BankID
daniel.eizyk@nexia.se	Authenticated	08.05.2026 14:18	Low	IP: 185.58.79.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed