



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Botanicum



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Botanicum med säte i LUND org.nr. 745000-1115 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Thomas 34	1945-01-01	1945
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	996
Totalt 15 objekt		996

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 3 st 2 rok, 9 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabeth Moberg Dahlgren	Ordförande
Tom Kristensson	Ledamot
Gunnar Andsberg	Ledamot
Mikael Elfman	Ledamot
Helena Cederholm	Ledamot
Jacqueline Stille	Suppleant

Firman har tecknats av styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit Jacob Söveland med William Carp som revosorsuppleant, valda av föreningen.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-26. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Under våren 2023 genomfördes en skickbesiktning av föreningens fastighet. Mot bakgrund av denna besiktning beslöt styrelsen hösten 2023 bl.a. att renovera takterrassen och sockeln mot gatan våren 2024.

Styrelsen beslöt även under 2023 att relina fastighetens spillvattensystem under våren 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	72	167	-248	250	166
Skuldsättning, kr/kvm	1 694	1 727	1 759	1 792	1 825
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 694	1 727	1 759	1 792	1 825
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	234	199	224	143	220
Årsavgifter, kr/kvm	544	532	528	528	528
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	83	82	82	84
Totala intäkter, kr/kvm	651	646	644	642	631
Nettoomsättning, tkr	645	643	641	639	628
Resultat efter finansiella poster, tkr	15	106	-321	188	1 665
Soliditet, %	37	37	34	41	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.



Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 956	0	0	19 956
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 214 235	0	261 000	1 475 235
S:a bundet eget kapital, kr	1 234 191	0	261 000	1 495 191
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-269 904	106 321	-261 000	-424 583
Årets resultat, kr	106 321	-106 321	15 058	15 058
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-163 583	0	-245 942	-409 525
S:a eget kapital, kr	1 070 608	0	15 058	1 085 666

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 261 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-163 583
Årets resultat, kr	15 058
Reservation till underhållsfond, kr	-261 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-409 525

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-409 525
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	645 228	643 059
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 850	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		648 078	643 059
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-482 463	-418 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 877	-31 738
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-39 675	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-56 520	-59 525
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-610 535	-510 189
RÖRELSERESULTAT		37 543	132 870
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		272	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 757	-26 556
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-22 485	-26 549
ÅRETS RESULTAT		15 058	106 321

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 300 339	2 356 859
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 300 339</u>	<u>2 356 859</u>
 Summa anläggningstillgångar		 <u>2 300 339</u>	 <u>2 356 859</u>
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	17 628	6 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	10 429	11 564
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>28 057</u>	<u>18 540</u>
 <i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	593 174	543 784
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>593 174</u>	<u>543 784</u>
 Summa omsättningstillgångar		 <u>621 231</u>	 <u>562 324</u>
 SUMMA TILLGÅNGAR		 <u>2 921 570</u>	 <u>2 919 183</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 956	19 956
Fond för yttre underhåll		1 475 235	1 214 235
Summa bundet eget kapital		1 495 191	1 234 191
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-424 583	-269 904
Årets resultat		15 058	106 321
Summa ansamlad förlust		-409 525	-163 583
Summa eget kapital		1 085 666	1 070 608
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 654 045	1 686 821
Summa långfristiga skulder		1 654 045	1 686 821
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		32 776	32 776
Leverantörsskulder		46 613	50 191
Aktuell skatteskuld	Not 13	3 439	2 210
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	604	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	98 426	76 576
Summa kortfristiga skulder		181 859	161 754
Summa skulder		1 835 904	1 848 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 921 570	2 919 183

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	37 543	132 870
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	56 520	59 525
	<u>94 063</u>	<u>192 395</u>
Erhållen ränta	272	7
Erlagd ränta	-22 800	-27 453
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>71 535</u>	<u>164 949</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 517	-823
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	52 924	19 746
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>114 942</u>	<u>183 872</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-65 552	-32 776
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-65 552</u>	<u>-32 776</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	49 390	151 096
Likvida medel vid årets början	543 784	392 688
Likvida medel vid årets slut	<u>593 174</u>	<u>543 784</u>
	49 390	151 096

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	541 452	529 617
Konsumtionsavgift värme	96 936	106 602
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	6 840	6 840
	645 228	643 059
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	2 850	0
	2 850	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-81 781	-67 552
El	-27 437	-15 339
Uppvärmning	-175 460	-157 735
Vatten	-29 976	-25 195
Renhållning	-24 721	-18 588
TV, bredband, iptelefoni	-29 144	-26 426
Obligatoriska besiktningar	0	-8 738
Hissar serviceavtal & besiktning	-28 178	-10 128
Förvaltningskostnader	-49 117	-57 330
Försäkringar	-9 430	-10 139
Fastighetsskatt	-23 765	-21 266
Övriga driftskostnader	-3 454	-490
	-482 463	-418 926
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-1 604	-24 272
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 929	-7 466
Konsulter	-21 344	0
	-31 877	-31 738
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	0	0
Vicevärdsarvode	-36 000	0
Sociala avgifter	-3 675	0
	-39 675	0
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-51 501	-54 507
Markanläggningar	-5 019	-5 019
	-56 520	-59 525

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 044 247	3 044 247
Ingående anskaffningsvärde mark	400 000	400 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	250 938	250 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 695 185	3 695 185

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 323 269	-1 268 762
Årets avskrivningar byggnader	-51 501	-54 507
Ingående avskrivningar markanläggningar	-15 057	-10 039
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 019	-5 019
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 394 846	-1 338 326

Utgående redovisat värde

2 300 339 2 356 859

Redovisade värden byggnader	1 669 477	1 720 978
Redovisade värden mark	400 000	400 000
Redovisade värden markanläggningar	230 862	235 881

Fastighetsbeteckning: Sankt Thomas 34

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1945	10 800 000	13 400 000	24 200 000	24 200 000
		10 800 000	13 400 000	24 200 000	24 200 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	2 070 000	2 070 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	2 070 000	2 070 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	17 628	6 976
	17 628	6 976

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	2 774	2 572
Förutbetalad kabel-TV och bredband	7 655	7 260
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 732
	10 429	11 564

Not 11 BANK

Handelsbanken	593 174	543 784
	593 174	543 784

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,16%	2025-09-01	500 473	13 436
Stadshypotek AB		1,11%	2025-09-30	442 348	11 340
Stadshypotek AB		1,59%	2026-10-30	744 000	8 000
				1 686 821	32 776

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 654 045

Nästa års amortering av långfristig skuld

32 776

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

32 776

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,34%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

131 104

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

1 522 941

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

3 439

2 210

3 439

2 210

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

400

0

Arbetsgivaravgifter

204

0

604

0

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

32 619

26 601

Upplupna räntekostnader

2 272

2 315

Förutbetalda årsavgifter och hyror

62 042

46 210

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 493

1 450

98 426

76 576

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gunnar Andsberg

Helena Cederholm

Mikael Elfman

Moberg Dahlgren Elisabeth

Tom Kristensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jacob Sölveld

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Botanicum

Organisationsnummer 745000-1115

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Botanicum.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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 samfälligheten 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 samfällighetens 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av samfällighetens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för verksamhetsåret 2023.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för

Bostadsrättsföreningen Botanicum för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i samfälligheten för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med samfällighetens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsstämma beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2024-05-07

Av föreningen vald revisor
Jacob Sölveld

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Botanicum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOBERG DAHLGREN ELISABETH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 09:31:58



MIKAEL ELFMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:11:34



TOM KRISTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 12:06:55



GUNNAR ANDSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 08:56:09



HELENA CEDERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 19:22:04



JACOB SÖLVELAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:57:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Botanicum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JACOB SÖLVELAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:57:11



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.