

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Botanikern 1

Org nr 769615-8844

Styrelsen för Brf Botanikern 1, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs en äkta Bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 mars 2020.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket den 4 februari 2004.

Föreningens fastighet

Nuvarande tomträttsavtal gäller t.o.m. 2028-09-30 varefter nytt avtal kommer att träffas. Föreningen äger byggnad med beteckningen Botanikern 3, Johanneshov i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 169 kvadratmeter. Fastigheten består av 18 bostadslägenheter varav en är upplåten med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 724 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1939.

Lägenhetsfördelning

15 st	1 rum och kök
2 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunalfastighetsavgift 28 602 kr (1 589 kr per lägenhet).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 21 200 000 kr varav byggnadsvärde 7 200 000 kr och markvärde 8 600 000 kr. Värdeår 1939.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Jannik Konsult i Strängnäs.

Årsavgifter

Årsavgifterna tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har inga lån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 maj 2024 haft följande sammansättning

Ledamöter	Claes Eklund Michael Figgé Norea Normelli
-----------	---

Suppleant	Åsa Weterberg
-----------	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 4 protokollförsä sammanträden.

Revisor

Peter Johansson
MOORE Allegretto Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har följande händelser ägt rum i föreningen:

- 4 protokollförda styresmöten
- Under året har 1 st lägenheter överlåtits
- Energiglas inmonterat samt fönsterrenovering.
- Ny belysning i källare och trappuppgångar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 17 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser genomförts. Under året har 0 medlemmar beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (	2024	2023	2022
Nettomsättning *	736 432	693 064	618 895
Resultat efter finansiella poster *	-725 319	-91 934	-448 718
Soliditet (%) *	99	99	99
Balansomslutning (tkr) *	17 939 756	18 626 967	18 726 271
Årsavgifternas andel av nettomsättning %	79	79	79
Årsavgift kr/kvm *	845	767	712
Skuldsättning kr/kvm *	0	0	0
Sparande kr/kvm *	152	152	-123
Räntekänslighet % *	0	0	0
Energikostnad/kr kvm *	270	287	414

***Nyckeltalsdefinitioner**

Nettomsättning : Års- och hyresavgifter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%): Eget kapital i relation till balansomslutningen

Balansomslutning (tkr): Föreningens totala tillgångar vid årets slut

Årsavgifter kr/kvm: Årsavgifternas andel av nettomsättning dividerad med kvm upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning kr/kvm: Total låneskuld dividerad med kvm boyta

Sparande kr/kvm: (Resultat justerat för avskrivningar och kostnadsfört planerat underhåll, kostnader och intäkter från ej normal verksamhet) dividerat med kvm boyta

Räntekänslighet %: Total låneskuld dividerad med totala årsavgifter

Energikostnad: Totala kostnader för el, värme, vatten dividerat med kvm boyta

Upplysning om förlust

Mot bakgrund av att Brf Botanikern att inte har någon låneskuld, att, när tillfälle ges, en hyresrätt kan ombildas till bostadsrätt, och att återinvesteringar och underhåll har följts enligt underhållsplan bedöms inga hinder föreligga för finansiering av kommande investerings- och underhållsåtgärder

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttri underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 857 932	3 554 551	204 856	-2 088 851	-91 934	18 436 554
Disposition av föregående års resultat			25 828	-117 762	91 934	0
Årets resultat						
Belopp vid årets utgång	16 857 932	3 554 551	230 684	-2 206 613	-725 319	17 711 235

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 206 613
årets förlust	-725 319
	-2 931 932

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	80 111
i ny räkning överföres	-3 012 043
	-2 931 932

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	732 768	653 170
Övriga rörelseintäkter		3 665	39 894
Summa rörelseintäkter		736 433	693 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 132 803	-477 388
Övriga externa kostnader	4	-121 449	-85 952
Personalkostnader	5	-39 426	-39 426
Avskrivningar		-186 638	-186 638
Summa rörelsekostnader		-1 480 316	-789 404
Rörelseresultat		-743 883	-96 340
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 395	5144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-831	-738
Summa finansiella poster		18 564	4 406
Resultat efter finansiella poster		-725 319	-91 934
Årets resultat		-725 319	-91 934

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnadet och tomträtt	6	16 827 409	16 976 930
Inventarier, verktyg och installationer	7	103 149	140 262
Summa materiella anläggningstillgångar		16 930 554	17 117 192
Summa anläggningstillgångar		16 930 554	17 117 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 465	46 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 146	33 146
Summa kortfristiga fordringar		52 611	79 730
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		956 591	1 430 045
Summa kassa och bank		956 591	1 430 045
Summa omsättningstillgångar		1 009 202	1 509 775
SUMMA TILLGÅNGAR		17 939 756	18 626 967

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 857 932	16 857 932
Upplåtelseavgifter		3 554 551	3 554 551
Fond för yttre underhåll		230 684	204 856
Summa bundet eget kapital		20 643 167	20 617 339
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 206 613	-2 088 851
Årets resultat		-725 319	-91 934
Summa fritt eget kapital		-2 931 932	-2 180 785
Summa eget kapital		17 711 235	18 436 554
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 215	13 148
Skatteskulder		57 942	55 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	146 364	121 321
Summa kortfristiga skulder		228 521	190 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 939 756	18 626 967

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-743 885	-96 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		<u>186 638</u>	<u>186 638</u>
		-557 247	90 298
Erhållen ränta		19 395	5 144
Erlagd ränta		-831	-738
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		27 719	-38806
Förändring av kortfristiga skulder		37 508	-7 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-473 456	48 529
Årets kassaflöde		-473 456	48 529
Likvida medel vid årets början			
Årets kassaflöde		-473 456	48 529
Likvida medel vid årets slut		956 591	1 430 047

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)/K2 om redovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och instillationer	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	552 192	498 550
Hyror bostäder	62 400	53 400
Andrahandsuthyrning, Hyror lokaler	0	3 964
P-plats och garage	89 820	68 900
Kabel-TV och bredband	28 356	28 356
	732 768	653 170

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Städkostnader	32 556	24 785
Reparationer	724 918	72 376
Fastighetsel	155 507	174 600
Vatten och avlopp	40 050	32 187
Avfallshantering	26 572	20 536
Försäkringskostnader	19 646	18 148
Tomträttsavgäld	107 000	106 400
Bredband	26 554	28 356
Förbrukningsinventarier	0	0
	1 132 803	477 388

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	29 340	28 602
Revisionsarvode	23 750	19 500
Ekonomisk förvaltning	33 751	33 916
Bankkostnader	1 748	1 641
Styrelsearvode	30 000	0
Övriga poster	2 860	2 293
	121 449	85 952

Not 5 Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
	39 426	39 426
Not 6 Byggnader och tomträtt	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 581 922	18 581 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 581 922	18 581 922
Ingående avskrivningar	-1 604 991	-1 455 469
Årets avskrivningar	-149 522	-149 522
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 754 513	-1 604 991
Utgående redovisat värde	16 827 409	16 976 931
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	371 315	371 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 315	371 315
Ingående avskrivningar	-231 050	-193 934
Årets avskrivningar	-37 116	-37 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-268 166	-231 050
Utgående redovisat värde	103 149	140 265
Anläggningstillgångars totala bokförda värde	16 930 554	17 117 195
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Tomträttsavgäld	26 600	26 600
Stockholms Stadsnät	6 546	6546
	33 146	33 146

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsel	17 786	27 402
Avfallskostnader	6 643	5 134
Vatten och avlopp	6 676	5 430
Förutbetalda avgifter och hyror	61 389	62 793
Revision	21 250	18 750
Styrelsearvode	30 000	
Bredband	0	1 812
Städning	2 620	0
	146 364	121 321

Johanneshov 2025-02-27

Claes Eklund *Banccioni*

Norea Normelli

Michael Figgé

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-27

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Botanikern 1
Org.nr 769615-8844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Botanikern 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Botanikern 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

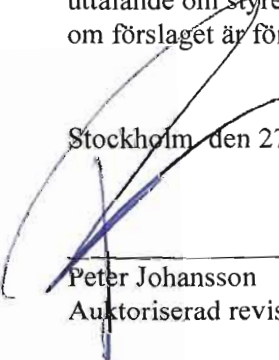
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den 27 februari 2025


Peter Johansson
Auktoriserad revisor