

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Botaniska

Org.nr. 769609-4940

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	x
- resultaträkning	x
- balansräkning	x
- noter	x
- underskrifter	x

Brf Botaniska

Org.nr. 769609-4940

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Botaniska, i fortsättningen BRF Botaniska, registrerad hos Patent- och Registreringsverket den 1 april år 2003 med organisationsnummer 769609-1821 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjande utan begränsning i tiden och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan tidsbegränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Syftet med föreningen var att förvärva fastigheten Änggården 20:20, Thorlid Wulffsgatan 28 i Göteborg och i denna fastighet upplåta bostadsrätter.

Föreningens säte är Göteborgs kommun.

Årsredovisning 2021

I samband med Årsredovisning 2021 upprättade styrelsen/stämman en reviderad Förvaltningsberättelse som beskriver bildandet av BRF Botaniska och vilka brister som finns. Denna Årsredovisning är inskickad och registrerad hos Bolagsverket. Styrelsen hade dessutom upprättat en reviderad Ekonomisk Plan som innehöll en dokumentation över historiken i bildandet av BRF Botaniska men de tillfrågade Intygsgivarna kunde inte godkänna denna då två av lägenheterna saknade bygglov. I samband med stämmans godkännande av Årsredovisning 2021 rekommenderades att styrelsen skulle genomföra insatser för att förhindra en brand i fastigheten som, om den var omfattande, skulle kunna innebära att Fastighetsförsäkringen inte omfattar återuppförande av de två lägenheter som saknar bygglov trots att preskriptionstiden har löpt ut.

Under 2022 tog styrelsen i BRF Botaniska fram en handlingsplan för att minimera riskerna och förhindra brand i fastigheten.

- a. Brandskydd i huset – utredningar har visat att vi måste åtgärda problem med utrymning samt brandskydd i trappan. För att eliminera en händelse att fastigheten skulle utsättas för en brand hade denna punkt högsta prioritet.
- b. Stadgarna i föreningen måste revideras så de är anpassade till BRF:s nuvarande utseende.

Budget 2023 - styrelsen beslutade om ett förslag till budget som innebar att finansiera Trapprenovering med vårt egna kapital. Detta innebar att vi inte behövde göra en extra utdebitering under 2023. Budget 2023 avsatte 250 000 kr för brandskyddet i huset. Planeringen från den antagna entreprenören redovisade en tidplan som innebar att renoveringen skulle avslutas innan sommaren 2023. Entreprenören fakturerade en del av renoveringen (som var utförd) på en summa av 192 250 kr. Arbetet avstannade under mars 2023 och efter flera månaders dialog, både muntligen och skriftligen, med företaget där löften om ett återupptagande av den slutliga renoveringen inte uppfylldes, så meddelade BRF Botaniska att man ansåg att entreprenören avbrutit avtalet och därmed avslutat samtliga mellanhavanden med BRF Botaniska. Arbetet kommer avslutas av annan entreprenör under 2024. Övriga aktiviteter kopplat till Brandskyddet i huset har varit att genomföra en Brandskyddskontroll enligt 3 kap 4 § Lagen om skydd mot olyckor. Denna besiktning genomfördes av Räddningstjänsten Storgöteborg i oktober 2023. Kvarstående arbete är Tak- och uppstigning – Takstege för att genomföra godkänd arbetsmiljö för arbete på tak.

Stadgarna reviderades under 2023 och beslutades av Bolagsverket hösten 2023.

Tillkommande arbeten under 2023.

Föreningen fick ett föreläggande från Boverket att genomföra en ny Energideklaration och detta genomfördes av certifierad entreprenör som lämnade en rapport under sommaren 2023. Ärendet godkändes av Boverket. Föreningen har noterat förbättringsåtgärder och arbetar med dessa.

Akut läckage vid ett av takfönstren i läg 4 åtgärdades under senhösten 2023.

Årets resultat 2023

Årets resultat blev -223 269 vilket är en avvikelse mot Budget på 5 809 kr bestående av arbetet med Brandskyddet i fastigheten samt akut vattenläcka på taket.

Föreningens säte är Göteborgs kommun.

Medlemsinformation

STYRELSEN

Styrelsen har följande sammanställning

Styrelseledamöter

Karin Hansson

Birgitta Roos

Irene Eriksson

Antovan Kourosh Seyedi Honarvar

Styrelsesuppleanter

Henrik Kruusval

Revisor

Revisor under året har varit:

Björn Thunholm

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

FASTIGHET

I mars 2021 har föreningen låtit göra en areamätning bostäderna och anlitat AREAKONSULT GÖTEBORG som är certifierad.

Följande area angavs i redovisningen.

Lägenhet 1: 164 m²

Lägenhet 2: 119 m²

Lägenhet 3: 119 m2

Lägenhet 4: 54 m2

De nya andelstalen blir:

1001 35.96

1101 26.10

1201 26.10

1301 11.84

Fastighetens taxeringsvärde år 2023 är 11 415 000 kr, varav byggnadsvärde 4 815 000 kr och markvärde 6 600 000 kr.

Flerårsöversikt					
Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK					
	2023	2022	2021	2020	
Nettoomsättning	279	279	282	279	
Resultat efter finansiella poster	-223	3	28	34	
Soliditet (%)	64,13	65	65	65	
Kassalikviditet (%)	961,56	1 983,32	1 306,70	1 508,51	
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	612	612	618	612	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	100	100	
Skuldsättning (kr/kvm)	7 441	7 441	7 441	7 441	
Sparande (kr/kvm)	73	83	140	153	
Räntekänslighet (%)	12	12	12	12	
Energikostnad (kr/kvm)	201	197	184	165	
Definitioner av nyckeltal, se noter					

Förändringar i eget kapital				
	Medlems- insatser		Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	7 980 000		235 737	-1 827 560
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			34 245	-34 245
Årets resultat				-223 269
Belopp vid årets utgång	7 980 000		269 982	-2 085 074

Resultatdisposition				
Medel att disponera:				
Balanserat resultat		-1 861 805		
Årets resultat		-223 269		
		-2 085 074		
Förslag till disposition:				
Avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3%		34 245		
av taxeringsvärdet				
Balanseras i ny räkning		-2 119 319		

			-2 085 074			

--

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.
--

Brf Botaniska

Org.nr. 769609-4940

RESULTATRÄKNING				2023-01-01	2022-01-01
				2023-12-31	2022-12-31
			Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.					
Avgift lägenheter			2	278 604	278 508
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.				278 604	278 508
Rörelsekostnader					
Driftkostnader			3	-382 253	-188 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar				-35 393	-35 393
Summa rörelsekostnader				-417 646	-224 303
Rörelseresultat				-139 042	54 205
Finansiella poster					
Ränteintäkter				24	5
Räntekostnader				-84 251	-51 598
Summa finansiella poster				-84 227	-51 593
Resultat efter finansiella poster				-223 269	2 612
Resultat före skatt				-223 269	2 612
Årets resultat				-223 269	2 612

Brf Botaniska

Org.nr. 769609-4940

BALANSRÄKNING				2023-12-31	2022-12-31
			Not		
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark			4	9 090 500	9 125 893
Inventarier, verktyg och installationer			5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar				9 090 500	9 125 893
Summa anläggningstillgångar				9 090 500	9 125 893
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar				4 144	4 424

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				8 179		7 501
Summa kortfristiga fordringar				12 323		11 925
Kortfristiga placeringar						
Övriga kortfristiga placeringar				100 000		100 000
Summa kortfristiga placeringar				100 000		100 000

Kassa och bank						
Kassa och bank				409 336		578 153
Summa kassa och bank				409 336		578 153
Summa omsättningstillgångar				521 659		690 078
SUMMA TILLGÅNGAR				9 612 159		9 815 971

EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital						
Bundet eget kapital						
Medlemsinsatser				7 980 000		7 980 000
Fond för yttre underhåll				269 982		235 737
Summa bundet eget kapital				8 249 982		8 215 737
Fritt eget kapital						
Balanserat resultat				-1 861 805		-1 830 172
Årets resultat				-223 269		2 612
Summa fritt eget kapital				-2 085 074		-1 827 560
Summa eget kapital				6 164 908		6 388 177
Långfristiga skulder			6			
Övriga skulder till kreditinstitut				3 393 000		3 393 000
Summa långfristiga skulder				3 393 000		3 393 000

Kortfristiga skulder						
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				54 251		34 794
Summa kortfristiga skulder				54 251		34 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER				9 612 159		9 815 971

Brf Botaniska

Org.nr. 769609-4940

NOTER

Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper
--------------	--

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

Materiella anläggningstillgångar									
Tillämpade avskrivningstider:							Antal år		
Byggnader							200		
Inventarier, verktyg och installationer							5		

Noter till resultaträkningen

Not 2	Kassaflödesanalys				2023		2022
	Rörelseresultat, exkl avskrivningar				-103 649		89 598
	Erhållen ränta				24		5
	Erlagd ränta				-84 251		-51 598
	Ökning(-)/minskning(+)kortfristiga fordringar				-678		-113
	Ökning(+)/minskning(-)kortfristiga skulder				19 737		-16 360
	Ökning(+)/minskning(-) av skuldertill kreditinst				0		0
	ÅRETS KASSAFLÖDE= ÅRETS FÖRSÄNDRING				0		0
	KASSA OCH BANK				0		0
					-168 817		21 532

Not 3	Driftkostnader				2023		2022
	Fjärrvärme				56 680		53 348
	Vatten,avlopp och renhållning				27 578		28 749
	Reparation och underhåll				231 660		53 360
	Fastighetsskatt				6 356		6 076
	Försäkring				17 069		15 842
	El drift				7 550		7 647
	Förvaltningskostnader				35 360		23 888
					382 253		188 910

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark				2023-12-31		2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden				9 769 003		9 769 003
	Utgående anskaffningsvärden				9 769 003		9 769 003
	Ingående avskrivningar				-643 110		-607 717
	Årets avskrivningar				-35 393		-35 393
	Utgående avskrivningar				-678 503		-643 110
	Redovisat värde				9 090 500		9 125 893

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer				2023-12-31		2022-12-31
--------------	--	--	--	--	-------------------	--	-------------------

	Ingående anskaffningsvärden				15 685		15 685
	Utgående anskaffningsvärden				15 685		15 685
	Ingående avskrivningar				-15 685		-15 685
	Utgående avskrivningar				-15 685		-15 685
	Redovisat värde				0		0

Not 6	Långfristiga skulder				2023-12-31		2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år				3 393 000		3 393 000

Not 7	Ställda säkerheter				2023-12-31		2022-12-31
	Fastighetsinteckningar				4 400 000		4 400 000

Not 8	Definition av nyckeltal						

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning							

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder							

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.							

Göteborg							
Irene Eriksson		Birgitta Roos					
Karin Hansson		Antovan Honarvar					

Min revisionsberättelse har lämnats den						
Björn Thunholm						
Auktoriserad revisor						