

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Botaniska

Org.nr. 769609-4940

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Redovisnings- värderingsprinciper, se not 1.

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.

Information från Årsredovisning 2021 som beskriver historik kring bildandet av föreningen.

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 har avslutats av annan entreprenör under 2024 och den kostnaden uppgick till 16 460 kr vilket inte var budgeterat för 2024.

Kvarstående arbete är Tak- och uppstigning – Takstege för att genomföra godkänd arbetsmiljö för arbete på tak

Vi har avyttrat föreningens fondandelar och erhållit en vinst på 66 760 kr ex skatt.

Årets resultat 2024

Årets resultat blev 4 585 kr.

Medlemsinformation

STYRELSEN

Styrelsen har haft följande sammanställning

Styrelseledamöter

Karin Hansson

Birgitta Roos

Irene Eriksson

Antovan Kourosh Seyedi Honarvar

Styrelsesuppleant

Henrik Kruusval

Revisor

Revisor under året har varit:

Roger Bodin

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 2024 är 11 415 000 kr, varav byggnadsvärde 4 815 000 kr och markvärde 6 600 000 kr.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	345	279	279	282
Resultat efter finansiella poster	5	-223	3	28
Soliditet (%)	64	64	65	65
Kassalikviditet (%)	1 546	962	1 983	1 308
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	611	612	612	618
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	100	100	100
Skuldsättning (kr/kvm)	7 441	7 441	7 441	7 441
Sparande (kr/kvm)	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	12	12	12	12
Energikostnad (kr/kvm)	208	201	197	184

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	269 982	-2 084 794
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		34 245	-34 245
Årets resultat			4 585
Belopp vid årets utgång	7 980 000	304 227	-2 114 453

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 084 794
Årets resultat	4 585
	-2 080 208
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärdet	-34 245
Balanseras i ny räkning	-2 114 453

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Avgift lägenheter (278 575) + utdelning (66 761)	2	345 335	278 604
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		345 335	278 604
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 182 740	-382 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-35 393	-35 393
Summa rörelsekostnader		127 203	-417 646
Rörelseresultat		127 203	-139 042
Finansiella poster			
Ränteintäkter		65	24
Räntekostnader		-108 930	-84 251
Summa finansiella poster		- 108 865	-84 227
Resultat efter finansiella poster		18 337	-223 269
Resultat före skatt		18 337	-223 269
Årets skatt		-13 752	
Årets resultat		4 585	-223 269

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not 1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	9 055 107	9 090 500
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 055 107	9 090 500
Summa anläggningstillgångar		9 055 107	9 090 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	4 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 443	8 179
Summa kortfristiga fordringar		11 443	12 603
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	100 000
Summa kortfristiga placeringar		0	100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		589 086	409 336
Summa kassa och bank		600 529	409 336
Summa omsättningstillgångar		600 529	521 659
SUMMA TILLGÅNGAR		9 655 636	9 612 159

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 980 000	7 980 000
Fond för yttre underhåll	304 227	269 982
Summa bundet eget kapital	8 284 227	8 249 982

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 119 039	-1 861 805
Årets resultat	4 585	-223 269
Summa fritt eget kapital	-2 114 453	-2 085 074

Summa eget kapital

6 169 773	6 164 908
-----------	-----------

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	92 863	54 251
Summa kortfristiga skulder	92 863	54 251

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 655 636	9 612 159
-----------	-----------

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:

	År
Byggnader	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Kassaflödesanalys	2024	2023
Rörelseresultat, exkl avskrivningar	148 844	-103 649
Erhållen ränta	65	24
Erlagd ränta	-108 930	-84 521
Ökning(-)/minskning(+)kortfristiga fordringar	-3 264	-678
Ökning(+)/minskning(-)kortfristiga skulder	43 036	19 737
Ökning(+)/minskning(-) av skuldertill kreditinst	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE= ÅRETS FÖRSÄNDRING KASSA OCH BANK		
	79 751	-168 817

Not 3 Driftkostnader	2024	2023
Fjärrvärme	59 243	56 680
Vatten,avlopp och renhållning	36 026	27 578
Reparation och underhåll	28 882	231 660
Fastighetsskatt	6 674	6 356
Försäkring	18 346	17 069
El drift	6 844	7 550
Förvaltningskostnader	27 725	35 360
	182 740	382 253

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 769 003	9 769 003

Utgående anskaffningsvärden	9 769 003	9 769 003
Ingående avskrivningar	-678 503	-643 110
Årets avskrivningar	-35 393	-35 393
Utgående avskrivningar	-678 503	-678 503
Redovisat värde	9 055 107	9 090 500

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31

2023-12-31

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

2024-12-31

2023-12-31

Förfaller senare än 5 år	3 393 000	3 393 000
--------------------------	-----------	-----------

Not 7 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

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 2025-04-22

Irene Eriksson

Birgitta Roos

Karin Hansson

Antovan Honarvar

Min revisionsberättelse har lämnats den

!

Roger Bodin