

Årsredovisning
för
Brf Botanikern 2
769609-3744

Räkenskapsåret
2018

JP JS MB

Styrelsen för Brf Botanikern 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2003-02-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Botanikern 2 byggdes 1939 och har värdeår 1939. Byggnadens invändiga totalyta är 929 m² varav 664 m² utgör lägenhetsyta och 23 m² utgör lokalyta. Tomtytan är 1026 m². Föreningen äger inte marken utan har tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2039-03-31.

Fastigheten är ansluten till Com Hem. Bredband och TV.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av medlemmarna själva.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift från säljaren på 2,5% av gällande prisbasbelopp i samband med försäljning och köparen står för pantsättningsavgift som är 1% av gällande prisbasbelopp.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Endast enklare löpande underhåll har utförts under verksamhetsåret.

Genomfört underhåll och planerat underhåll

Genomförd åtgärd

	År
Stambyte (relining) samt byte av vattenledningar	2005
Lokal byggdes om till lägenhet	2008-2009
Fasadrenovering	2009
Nya fönster i såld lokal	2009
Sopstation flyttades	2013
Fiber drogs in i alla lägenheter och avtal tecknades med IP-Only	2013 och 2018
Portar fick nya kodlås och inbrottskydd, nytt nyckelsystem	2017

Planerade åtgärder

Översyn av portar, målning av yttertak, målning eller byte av fönster.
Förbättra frånluftsventilationen.
Översyn av elcentral.
Injustering av värme i alla lägenheter.

JP JS MB

Medlemsinformation

Fastigheten består av 13 st medlemslägenheter varav 1 har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lokal med övernattningsmöjligheter och 6 parkeringsplatser.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mikael Bukowski	Ordförande/Styrelseledamot
Mikael Bukowski	Kassör
Juan Padilla	Styrelseledamot
Inez Sjödin	Styrelseledamot
Sylwia Bukowski	Suppleant (tills någon annan tar över)

Revisor har varit Jonni Olin.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3:e juli 2019

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter löpande möten. Några protokollförda möten har inte hållits. Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 10 914 000 kr varav 5 200 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 10 800 000 kr samt lokaler 114 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

JP JS, MB

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	504 773	497 884	509 449	505 303
Resultat efter finansiella poster	33 620	3 992	47 816	48 155
Soliditet %	43	43	43	43
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	669	639	635	635
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 208	7 842	7 842	7 842
Elkostnad/kvm totalyta	23	25	31	30
Värmekostnad/kvm totalyta	138	173	173	164
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	32	30	27
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	33	0	46	41

Ovanstående siffror för 2018 kan se annorlunda ut då justering till korrekta ytor har skett.

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet(%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 669 139	613 861	279 392	-1 346 510	3 992	4 219 874
Reservering till fond			32 742	-32 742		0
Disposition av föregående års resultat:				3 992	-3 992	0
Årets resultat					33 620	33 620
Belopp vid årets utgång	4 669 139	613 861	312 134	-1 375 260	33 620	4 253 494

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 342 518
reservering yttre fond	-32 742
årets vinst	33 620
	-1 341 640

behandlas så att
i ny räkning överföres

-1 341 640
-1 341 640

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

JP JS, MB

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	504 773	497 884
Summa rörelseintäkter		504 773	497 884
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-270 250	-293 546
Övriga externa kostnader	3	-51 199	-53 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 664	-114 664
Summa rörelsekostnader		-436 113	-461 394
Rörelseresultat		68 660	36 490
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 040	-32 498
Resultat efter finansiella poster		33 620	3 992
Resultat före skatt		33 620	3 992
Årets resultat		33 620	3 992

JP JS, MB

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 907 668	9 022 332
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 271	0
Övriga fordringar		41 475	41 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	25 473	25 246
Summa kortfristiga fordringar		70 219	66 721
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		842 154	683 226
Summa omsättningstillgångar		912 373	749 947
SUMMA TILLGÅNGAR		9 820 041	9 772 279

Jp JS, MB

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 283 000

5 283 000

Fond för yttre underhåll

312 134

279 392

Summa bundet eget kapital

5 595 134

5 562 392

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 375 260

-1 346 510

Årets resultat

33 620

3 992

Summa ansamlad förlust

-1 341 640

-1 342 518

Summa eget kapital

4 253 494

4 219 874

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

5 450 000

5 450 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

29 774

26 933

Skatteskulder

29 221

11 267

Förutbetalda avgifter och hyror

28 513

35 161

Upplupna kostnader

8

29 039

29 044

Summa kortfristiga skulder

116 547

102 405

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 820 041

9 772 279

JP JS. MB

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Faslighetsförbättringar	30 år
Stambyte	30 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	444 270	444 270
Hysesintäkter lokaler	40 800	40 800
Hysesintäkter p-plats	16 300	11 700
Överlåtelseavgift	3 403	1 108
Andrahandsuthyrning	0	0
Öres- och kronutjämning	6	0
Övriga rörelseintäkter	0	0
	504 773	497 884

JP JS, MB

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Tvättstuga	4 130	3 870
Elavgifter	21 209	17 710
Dörra och lås	0	33 762
Uppvärmning fjärrvärme	128 883	123 790
Vatten	23 831	22 778
Sophämtning	8 861	8 536
Fastighetsförsäkring	19 938	20 029
Tomträttsavgäld	42 500	42 500
Kabel-TV	2 377	2 336
Fastighetsskatt	1 140	1 140
Kommunal fastlighetsavgift	17 381	17 095
	270 250	293 546

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvode extern revisor	4 250	7 000
Arvode ekonomisk förv. alln.	40 080	39 412
Bankkostnader	1 787	1 775
Medlems - och föreningsavgifter	5 082	4 997
	51 199	53 184

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 820 140	7 820 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 820 140	7 820 140
Ingående avskrivningar	-1 254 187	-1 139 523
Årets avskrivningar	-114 664	-114 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 368 851	-1 254 187
Utgående redovisat värde	6 451 289	6 565 953
Taxeringsvärden byggnader	5 714 000	5 714 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	10 914 000	10 914 000
Bokfört värde byggnader	6 451 289	6 680 617
Bokfört värde mark	2 456 379	2 456 379
	8 907 668	9 136 996

JP JS. MB

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	4 601	4 601
Förutbetald avgäld	10 625	10 625
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 247	10 020
	25 473	25 246

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	0,838	3 mån	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	0,838	3 mån	1 300 000	1 300 000
Swedbank Hypotek	0,86	3 mån	600 000	600 000
Swedbank Hypotek	0,95	3 mån	550 000	550 000
			5 450 000	5 450 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	5 450 000	5 450 000
	5 450 000	5 450 000

Jp JS, MB

Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad extern revisor	4 000	3 500
Upplupen kostnad el	5 548	4 988
Upplupen kostnad värme	17 803	19 629
Upplupna räntekostnader	1 688	927
	29 039	29 044

Johanneshov 1 / 6 :2019



Mikael Bukowski
Ordförande/Styrelseledamot



Juan Padilla
Styrelseledamot


Inez Sjödin
Styrelseledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2 / 6 : 2019



Jonni Ölin
Revisor

Jonni Olin
Redovisningskonsult
SOLKRAFTSVÄGEN 31
135 70 Stockholm

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Botanikern 2 med org.nr 769609-3744

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Botanikern 2 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden inom föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-06-02



Jonni Olin

Redovisningskonsult