

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Botanikern i Kalmar

769636-6447

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Botanikern i Kalmar, 769636-6447, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Botanikern registrerades 2018-08-24 hos Bolagsverket, organisationsnummer 769636-6447. Ekonomisk plan registrerades hos samma myndighet 2021-02-16, nuvarande stadgar finns antagna och registrerade 2019-11-07. Brf. Botanikern utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229 2 kap. 17 §) och utgör därmed en äkta förening. Föreningens fastighet, Sköldpaddan 1 stod klar för inflyttning 2021-03-24 - 2021-03-26.

Brf. Botanikern äger och förvaltar en bostadsarea på 3 490,5 m², en lokalarea på 1 192 m² samt en tomtarea motsvarande 1 948 m². Fastigheten är byggd på betongplatta på mark med en fasad av puts samt trä. Huset har 5-7 våningsplan med underbyggd källare omfattande garage, cykelrum, hobbyrum samt lägenhetsförråd. Fastigheten värms upp med fjärrvärme. Föreningen äger ett växthus och har en andel i Sköldpaddans samfällighetsförening där bl.a. innegårdar ingår. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Medlemsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Leif Nilsson styrelseordförande

Ann-Louise F Hultqvist vice ordförande

Malin Martinsson sekreterare

Lotta Svensson ledamot

Elin Persson ledamot

Suppleanter Carina Wengdahl, Carina Persson och Lars-Göran Svensson

Valberedning Joakim F Hultqvist och Anders Höglund

Firmatecknare

Leif Nilsson samt Ann-Louise F Hultqvist har utgjort föreningens firmatecknare under året.

Underskott

Föreningens underskott för 2023 är främst hänförbart till avskrivningar.

Under 2023 har Riksbankens styrränta varit väsentligt högre än föregående år samtidigt som konjunkturläget är svagare. Under 2023 har föreningen haft bundna lån, men näst kommande år kommer ett av lånen löpa ut. Föreningen följer därför utvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

I budgetarbetet 2024 fattades beslut om att höja avgifterna med 5 %. Föreningen har ett sparkapitalkonto i SBAB. Föreningen amorterar på lån.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets början var medlemsantalet 73 st. Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 72 st. Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen. För att erhålla ett mer omfattande skydd rekommenderas samtliga bostadsrättsinnehavare att även teckna ett eget bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Revisor

Vald revisor är Franz Lindström, E&Y.

Ekonomi

Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 683 kr/m².

Föreningens 46 lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok	Antal	Yta (m ²)
1 rok	1	47
1,5 rok	9	44,5-45,0
2 rok	6	52,0-81
3 rok	19	76,0-98,5
4 rok	11	96,0-100,5
Summa	46	

Nyckeltal (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr *2021-12-31
Nettoomsättning	2 450	2 324	1 869
Årets resultat	-1 593	-1 886	-1 223
Resultat exkl avskrivningar	1 127	833	849
Balansomslutning	147 536	188 003	192 313
Soliditet %	71	56	56
Likviditet %	18	5	8
Driftskostnader/m ²	234	256	173
Ränta kr/m ² BOA*	123	124	96
Lån kr/m ² BOA*	12 235	12 297	12 359
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	12 235	12 297	12 359
Sparande per kvadratmeter	241	178	174
Räntekänslighet %	18	19	25
Energikostnad per kvadratmeter	88	98	65
Årsavgift	2 384	2 271	1 747
Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	683	651	500

Definitioner: se not 13

* BOA står för bostadsarea.

* 2021 var det år föreningen etablerades och är därför inte ett helt år och helt jämförelsebart.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26, varvid den gamla styrelsen avgick och en ny styrelse valdes in. Styrelsen har under verksamhetsåret haft sammanträden ca 1 gång / månad med undantag för sommarmånaderna.

Styrelsens arbete under perioden har resulterat i:

-I mars 2023 gjordes en två-års besiktning. Det blev en lång lista med fel och brister som Multibyggs har åtgärdat. Vid årsskiftet fanns det fortfarande ett fåtal fel som ännu inte åtgärdats. Dessa fel kommer att åtgärdas i början av 2024, någonting som styrelsen tillsammans med konsult hjälp från P&E bevakar och driver på.

- Rensning av cyklar som ingen känns vid i garaget.

-I maj hade vi en städdag och iordningställde även växthuset inför sommaren

- Budget för 2024. Budgetarbetet resulterade i en avgiftshöjning med 5 %. Offert från tre långivare har tagits in och styrelsen har beslutat att lägga det lån som ska skrivas om, rörligt tillsvidare. Flera indikationer tyder på att räntan kommer att sänkas inom snar framtid.

- Hisslarmet är uppgraderat för att kunna fungera med 5G.

-Diskussion om ägarförhållande och ansvarsfördelning gällande garaget. Denna diskussion har pågått under en lång tid och har under slutet av 2023 landat i konkreta förslag. Dessa förslag kommer under inledningen av 2024 presenteras på en extra föreningsstämma. Förslaget i sin enkelhet är att P&E framöver ska äga garaget helt, men cykeldelen kommer att tillhöra oss.

- En jourgrupp finns nu tillgänglig med 6 personer från olika trappuppgångar för att kunna hjälpa till med enklare uppdrag. Detta för att slippa ringa jouren varje gång.

- Alla medlemmar fick en liten julgåva från Ölands Choklad och Kryddtorget.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fond ytte underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	109 080 000		297 850	-1 522 120	-1 885 984
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-1 885 984	1 885 984
Reservering till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan			104 250	-104 250	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					-1 592 731
Vid årets slut	109 080 000		402 100	-3 512 354	-1 592 731

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-3 408 104
Årets resultat	-1 592 731
Reservering till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-104 250
Totalt	-4 745 085

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balanseras i ny räkning i kr **-4 745 085**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 450 329	2 323 935
Övriga rörelseintäkter		31 093	-
		<u>2 481 422</u>	<u>2 323 935</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-817 310	-894 239
Övriga externa kostnader	4	-180 503	-166 259
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 719 305	-2 719 308
Rörelseresultat		<u>-1 235 696</u>	<u>-1 455 871</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	30 865	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	42 875	3 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-430 775	-433 243
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 592 731</u>	<u>-1 885 984</u>
Resultat före skatt		<u>-1 592 731</u>	<u>-1 885 984</u>
Årets resultat		<u>-1 592 731</u>	<u>-1 885 984</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	144 851 909	147 571 214
		<u>144 851 909</u>	<u>147 571 214</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	-	38 614 222
		<u>-</u>	<u>38 614 222</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>144 851 909</u>	<u>186 185 436</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 777	-
Övriga fordringar		9 141	6 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>78 780</u>	<u>102 717</u>
		89 698	108 896
Kassa och bank		<u>2 594 293</u>	<u>1 709 612</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 683 991</u>	<u>1 818 508</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>147 535 900</u>	<u>188 003 944</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		109 080 000	109 080 000
Fond för yttre underhåll		402 100	297 850
		<u>109 482 100</u>	<u>109 377 850</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 512 354	-1 522 120
Årets resultat		-1 592 731	-1 885 984
		<u>-5 105 085</u>	<u>-3 408 104</u>
Summa eget kapital		<u>104 377 015</u>	<u>105 969 746</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 088 125	42 704 625
		<u>28 088 125</u>	<u>42 704 625</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	14 616 500	216 500
Leverantörsskulder		139 514	78 193
Skulder till koncernföretag		-	38 595 265
Skatteskulder		38 720	19 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276 026	420 255
		<u>15 070 760</u>	<u>39 329 573</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>147 535 900</u>	<u>188 003 944</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 592 731	-1 885 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 688 440	2 719 308
		<u>1 095 709</u>	<u>833 324</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 095 709	833 324
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		19 200	412 897
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-63 549	-2 175 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 051 360	-929 054
Investeringsverksamheten			
Likvidation dotterbolag		49 822	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		49 822	
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-216 500	-216 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-216 500	-216 500
Årets kassaflöde		884 682	-1 145 554
Likvida medel vid årets början		1 709 612	2 855 166
Likvida medel vid årets slut		2 594 294	1 709 612

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har tillämpat RedU9 "Bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastighet via bolag".

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden:

- Stomme 120 år
- Värme/sanitet 50 år
- EI 50 år
- Inre ytor och vitvaror 15 år
- Fasad 80 år
- Fönster 50 år
- Köksinredning 30 år
- Yttertak 40 år
- Ventilation 25 år
- Styr- och övervakning 15 år

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 384 076	2 270 592
Övriga intäkter	66 253	53 343
Summa	2 450 329	2 323 935

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	164 763	161 840
Städning	31 470	30 133
Bevakning/larm	7 950	6 986
Löpande underhåll	54 290	99 821
El	81 298	130 258
Uppvärmning	181 613	197 063
Vatten & avlopp	148 468	129 605
Avfallshantering	67 608	55 318
Försäkring	55 646	56 933
Fastighetsskatt	19 360	19 360
Vattenskada försäkringsärende		-
Övrigt	4 844	6 922
Summa	817 310	894 239

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen i form av styrelsearvode har utgått till 0 kr.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	30 865	-
Summa	30 865	-

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	42 861	3 130
Övrigt	14	
Summa	42 875	3 130

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	430 775	433 243
Summa	430 775	433 243

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	152 330 000	152 330 000
Vid årets slut	152 330 000	152 330 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 758 786	-2 039 478
-Årets avskrivning	-2 719 305	-2 719 308
Vid årets slut	-7 478 091	-4 758 786
Redovisat värde vid årets slut	144 851 909	147 571 214
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	16 880 897	16 880 897
Redovisat värde vid årets slut	16 880 897	16 880 897

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	38 614 222	38 614 222
Likvidation Kalmar KV 2 Bostad 1 AB	-38 614 222	
Redovisat värde vid årets slut	-	38 614 222

Kalmar KV 2 Bostad 1 AB likviderades i 2023

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Lån 17-272552-107788, fast ränta 0,89 förfaller 2024-03-30	-	14 400 000
Lån 17-272552-107789, fast ränta 0,99 förfaller 2025-03-30	14 400 000	14 400 000
Lån 17-272552-107790, fast ränta 1,14 förfaller 2026-03-30	13 688 125	13 904 625
	28 088 125	42 704 625
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		

Not 11 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Lån 17-272552-107788, fast ränta 0,89 förfaller 2024-03-30	14 400 000	-
Amortering på lån 17-272552-107790	216 500	216 500
	14 616 500	216 500

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	43 300 000	43 300 000
Summa ställda säkerheter	43 300 000	43 300 000

Eventalförpliktelser

Föreningen har inte några eventalförpliktelser för år 2023.

Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Likviditet:

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

Räntekänslighet:

Räntebärande skulder / Årsavgifter

Sparande per kvadratmeter:

Justerat resultat (resultat exl avskrivningar) / Total yta (boyta och lokalyta)

Energikostnad per kvadratmeter:

Total energikostnad / total yta (boyta och lokalyta)

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser

Underskrifter

Kalmar den 2024-

Leif Nilsson
Styrelseordförande

Ann-Louise F Hultqvist
Styrelseledamot

Carina Persson
Styrelseledamot

Ann-Charlotte Svensson
Styrelseledamot

Malin Martinsson
Styrelseledamot

Elin Persson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514742613

Dokument

ÅR 2023 Brf Botanikern
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-04-09 10:51:18 CEST (+0200) av Frida
Gunnarsson (FG)
Färdigställt 2024-04-12 14:30:38 CEST (+0200)

Initierare

Frida Gunnarsson (FG)
P&E Fastighetspartner AB
frida.gunnarsson@poefastigheter.se
+46701076626

Signerare

Leif Nilsson (LN)
Personnummer 19580408-2971
leif.nilsson305@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
NILSSON"
Signerade 2024-04-09 12:06:31 CEST (+0200)

Ann-Louise Forsström Hultqvist (AFH)
Personnummer 19761121-3328
ann-louise.hultqvist@veteranpoolen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-LOUISE I FORSSTRÖM HULTQVIST"
Signerade 2024-04-09 11:07:45 CEST (+0200)

Carina Persson (CP)
Personnummer 19610623-7164
perssoncarina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGA CARINA PERSSON"
Signerade 2024-04-12 10:49:18 CEST (+0200)

Elin Persson (EP)
Personnummer 19920516-1244
e.perssonn@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN
PERSSON"
Signerade 2024-04-10 21:23:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514742613

Ann-Charlotte Svensson (AS) <i>Personnummer 19700213-2962</i> <i>kalmarlotta@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var</i> <i>"ANN-CHARLOTTE MARIANNE SVENSSON"</i> <i>Signerade 2024-04-09 14:35:25 CEST (+0200)</i>	Franz Lindström (FL) <i>Personnummer 19771018-3570</i> <i>franz.lindstrom@se.ey.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var</i> <i>"Franz Robert Nicholaus Lindström"</i> <i>Signerade 2024-04-12 14:30:38 CEST (+0200)</i>
Malin Martinsson (MM) <i>Personnummer 19690427-2942</i> <i>malin.martinsson.kalmar@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var</i> <i>"MALIN MARTINSSON"</i> <i>Signerade 2024-04-09 11:20:32 CEST (+0200)</i>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

