

# Årsredovisning 2022

BRF BOTANIKERN

769633-0021



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOTANIKERN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2016-10-07.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Uppsala Kåbo 63:1 på adressen Prefektgatan 1 i Uppsala. Föreningen har 133 bostadsrätter om totalt 6 750 kvm och 3 lokaler om 333 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Christoffer Hedberg	Ordförande
Leo Saleh	Styrelseledamot
Rikard Falk	Styrelseledamot
Charlotte Zacharoff	Styrelseledamot
Robert Malmgren	Styrelsesuppleant
Emelie Stenqvist	Styrelsesuppleant
Diana Novoa	Styrelsesuppleant

## REVISORER

Daniel Bergman Eizyk    Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning    Nabo AB

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Räkenskapsåret startades med överlämning av pågående ärenden, med fokus på lokaljusteringar som den föregående styrelsen drivit. Bland annat gällde det en sanktionsavgift föreningen fått för avsaknad av bygglov, något som totalentreprenaden sköt ifrån sig trots styrelsens ansvarsfrihet. Detta blev början på den juridiska process som styrelsen drog i gång för att få stöd i processen gällande slutbesiktning och de åtgärder som föreslagits. Detta har varit, och är styrelsens främsta fokus. I samband med detta har styrelsen lagt mycket tid och energi på djupgående utredningar i befintlig dokumentation och besiktningar, tvåårssyn och vidare underhåll för lokaler.

Ett annat fokus har varit att få bukt på de inbrott som skett sedan början av räkenskapsåret – med allt från dokumentation, polisanmälningar och kameraövervakningsmaterial till kontakt och underlag till försäkringsbolag. Vår upplevelse är att kamerorna, även om vi inte varit helt fria från inbrott, gett en påtagligt positiv effekt. Med hjälp av filmmaterialet kunde också två inbrottstjuvar till slut dömas eftersom de var kända av polisen sedan tidigare.

Under räkenskapsåret har det också uppkommit flertalet ovanligt höga toppar på elförbrukningen. Här har styrelsen tagit in en elkonsult för att utreda varför fastighetens förbrukning vissa delar av året varit upp till fyra gånger högre än det normala. Utredningen visade på brister som vi nu driver som reklamationer mot totalentreprenaden. En av dessa, som anknyter till elförbrukningen, är att lokal C har varit kopplad direkt till fastighetselen eftersom det inte satts in en enskild mätare för den lokalen.

Styrelsen driver också ett ärende gentemot totalentreprenaden som utgår från en ljudmätning som skett på begäran av ett antal medlemmar. Utifrån en oberoende expert som styrelsen konsulterat, kan ljudmätningen ha skett på ett felaktigt sätt och dessutom inte genomförts i den omfattning som det var sagt.

Arbetet med juristerna har inneburit en hög belastning på styrelsen under lång tid. Mycket tid har gått åt att gå igenom befintlig dokumentation och besiktningar som kräver vidare åtgärder. Det har också gått åt tid till att sammanställa kravlistor på åtgärder och reklamationer. Styrelsens och juristernas gemensamma mål är att få till en ny besiktning av hela fastigheten med en opartisk besiktningsman för att klargöra grunder för reklamation och regelrätta åtgärder.

Styrelsen prioriterar ett tryggt och trivsamt boende vilket inneburit att vi lagt mycket energi på att förstärka kommunikationen av våra ordnings- och trivselregler. Slutligen jobbar styrelsen vidare med löftet från förra årsstämman att förvandla ett av soprummen (på Prefektgatan 3, port E) till ett cykelvårdsrum.

## EKONOMI

Jämfört med 2021 ökar intäkterna på grund av något högre hyresintäkter från lokalerna och ett avsevärt lägre avgiftsbortfall för bostäder. Rörelsekostnaderna ökar betydligt utifrån flera olika aspekter. En högre elförbrukning i kombination med de högre elpriserna ger en påtagligt negativ effekt och står för den största förändringen. Vidare är sanktionsavgiften på drygt 200 STEK från kommunen på grund av saknat bygglov vid ombyggnationen av lokalerna en stor negativ och oväntad post. Vissa utgiftsposter är också avsevärt lägre jämfört med föregående år, delvis utifrån en medveten återhållsamhet. Något som hjälper till att balansera upp årets resultat som exklusive avskrivningar visar ett överskott på 170 TSEK. Föreningens bankkonto är i princip oförändrat i slutet på 2022 jämfört med i början på året vilket under omständigheterna får räknas som positivt.

Under räkenskapsåret har styrelsen på grund av god ekonomi och bundna räntor inte behövt höja avgifterna. Under sommaren 2023 kommer emellertid två av föreningens tre lån villkorsändras. De lånen har, sett utifrån dagens ekonomiska läge, en väldigt gynnsamt låg ränta som det inte är särskilt realistiskt att behålla. Att vi har en god kassa och en bra ekonomi i övrigt är viktigt med tanke på de kommande räntehöjningarna. Förhoppningsvis kan eventuella avgiftshöjningar förhindras eller åtminstone mildras. Bedömningen är också att läget kräver fortsatt återhållsamhet och att samtliga medlemmar bör hjälpas åt med att undvika onödiga kostnader. Utöver den omfattande process avseende slutbesiktningen med mera bör föreningen inte göra några större investeringar, vare sig under innevarande eller kommande år. Det är däremot ett bra läge för styrelsen att se över de avtal vi har idag och försöka göra vinningar där.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 222 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 231 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 036	4 617	4 382	1 247	-
Resultat efter fin. poster	-5 045	-4 374	-1 598	-77	-306
Soliditet, %	74	74	74	42	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	323 305	-	-	323 305
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 905	-4 374	-	-6 279
Årets resultat	-4 374	4 374	-5 045	-5 045
<b>Eget kapital</b>	<b>317 026</b>	<b>0</b>	<b>-5 045</b>	<b>311 981</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 279
Årets resultat	-5 045
<b>Totalt</b>	<b>-11 324</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-11 324
	<b>-11 324</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 036	4 617
Rörelseintäkter		8	14
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 044</b>	<b>4 630</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 788	-2 337
Övriga externa kostnader	7	-533	-297
Personalkostnader	8	-192	-125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 214	-5 157
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 728</b>	<b>-7 916</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 684</b>	<b>-3 286</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 365	-1 087
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 361</b>	<b>-1 087</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 045</b>	<b>-4 374</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 045</b>	<b>-4 374</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	415 891	421 038
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>415 891</b>	<b>421 038</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>415 891</b>	<b>421 038</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		31	205
Övriga fordringar	11	1 761	2 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	314	106
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 107</b>	<b>2 513</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 915	2 965
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 915</b>	<b>2 965</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 022</b>	<b>5 478</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>420 913</b>	<b>426 515</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		323 305	323 305
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>323 305</b>	<b>323 305</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 279	-1 905
Årets resultat		-5 045	-4 374
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 324</b>	<b>-6 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>311 981</b>	<b>317 026</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	34 311	69 534
Övriga långfristiga skulder		44	44
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 355</b>	<b>69 578</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		70 067	35 223
Leverantörsskulder		222	621
Skatteskulder		103	98
Övriga kortfristiga skulder		3 397	3 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	789	688
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>74 577</b>	<b>39 912</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>420 913</b>	<b>426 515</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 965</b>	<b>2 356</b>
Resultat efter finansiella poster	-5 045	-4 374
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	5 214	5 157
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>169</b>	<b>784</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	406	6 268
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-180	-5 590
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>396</b>	<b>1 461</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-68	-694
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-68</b>	<b>-694</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-378	-159
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-378</b>	<b>-159</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-50</b>	<b>609</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 915</b>	<b>2 965</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Botanikern har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-4 %
Fastighetsförbättringar	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	657	582
Hysesintäkter, p-platser	617	607
Intäktsreduktion	-134	-466
Årsavgifter, bostäder	3 869	3 869
Övriga intäkter	36	39
<b>Summa</b>	<b>5 044</b>	<b>4 630</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	98	70
Fastighetsskötsel	157	162
Snöskottning	7	2
Städning	131	123
Trädgårdsarbete	11	25
Övrigt	115	150
<b>Summa</b>	<b>520</b>	<b>532</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	2	0
Dörrar och lås/porttele	18	0
Garage och p-platser	14	0
Hissar	12	0
Lokaler	4	0
Reparationer	11	198
Ventilation	43	0
<b>Summa</b>	<b>103</b>	<b>198</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	739	75
Sophämtning	182	130
Uppvärmning	651	874
Vatten	318	353
<b>Summa</b>	<b>1 890</b>	<b>1 432</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	5	5
Fastighetsförsäkringar	199	120
Fastighetsskatt	53	49
Självrisker	19	0
<b>Summa</b>	<b>276</b>	<b>175</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	6	6
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	74	38
Kameral förvaltning	103	101
Konsultkostnader	0	40
Revisionsarvoden	44	31
Övriga förvaltningskostnader	306	79
<b>Summa</b>	<b>533</b>	<b>297</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	46	30
Styrelsearvoden	145	95
Övriga personalkostnader	2	0
<b>Summa</b>	<b>192</b>	<b>125</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 365	1 087
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 365</b>	<b>1 087</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	429 190	428 440
Årets inköp	68	750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>429 257</b>	<b>429 190</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 152	-2 995
Årets avskrivning	-5 214	-5 157
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 366</b>	<b>-8 152</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>415 891</b>	<b>421 038</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 482</i>	<i>34 482</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	202 659	142 274
Taxeringsvärde mark	74 682	58 807
<b>Summa</b>	<b>277 341</b>	<b>201 081</b>
<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1	7
Skattekonto	1 760	1 758
Övriga fordringar	0	437
<b>Summa</b>	<b>1 761</b>	<b>2 202</b>
<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	1	1
Försäkringspremier	56	30
Förvaltning	33	32
Vatten	29	11
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195	32
<b>Summa</b>	<b>314</b>	<b>106</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-06-30	2,59 %	34 845	35 020
Stadshypotek	2023-06-30	1,09 %	35 020	35 020
Stadshypotek	2025-06-30	1,31 %	34 514	34 716
<b>Summa</b>			<b>104 379</b>	<b>104 756</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>70 067</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	198	27
Förutbetalda avgifter/hyror	506	451
Uppvärmning	80	82
Utgiftsräntor	5	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	125
<b>Summa</b>	<b>789</b>	<b>688</b>



NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	105 060	105 060
<b>Summa</b>	<b>105 060</b>	<b>105 060</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Leo Saleh

\_\_\_\_\_  
Christoffer Hedberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Rikard Falk

\_\_\_\_\_  
Charlotte Zacharoff

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Daniel Bergman Eizyk  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2023 07:50

SENT BY OWNER:

Cecilia Hermanson · 04.05.2023 07:37

DOCUMENT ID:

ryexn4axN3

ENVELOPE ID:

HkxhNae4n-ryexn4axN3

DOCUMENT NAME:

Brf Botanikern, 769633-0021 - Årsredovisning 2022.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Christoffer Hedberg christoffer.hedberg@botanikern.se	Signed Authenticated	04.05.2023 10:30 04.05.2023 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/20) IP: 82.196.111.71
2. Ausan Leo Cállidus Saleh leo.saleh@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 12:31 04.05.2023 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/25) IP: 78.79.235.139
3. Ewa Charlotte Zackaroff lotta@zackaroff.net	Signed Authenticated	04.05.2023 15:45 04.05.2023 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/11) IP: 178.174.242.206
4. RIKARD FALK Rikard_35@Hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2023 11:24 05.05.2023 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/08) IP: 83.185.44.235
5. DANIEL BERGMAN EIZYK daniel.eizyk@nexia.se	Signed Authenticated	09.05.2023 07:50 09.05.2023 07:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/15) IP: 185.58.79.208

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Botanikern  
Org.nr. 769633-0021

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Botanikern för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Riskerna 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Botanikern för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2023

Daniel Bergman Eizyk  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2023 08:41

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 09.05.2023 08:40

DOCUMENT ID:

BJecTqww43

ENVELOPE ID:

BJcTcvDV2-BJecTqww43

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Botanikern 2022.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DANIEL BERGMAN EIZYK	 Signed	09.05.2023 08:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/03/15)
daniel.eizyk@nexia.se	Authenticated	09.05.2023 08:40	Low	IP: 185.58.79.208

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed