

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Botanikern i Kalmar**  
769636-6447

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	13



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Botanikern i Kalmar, 769636-6447, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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 m<sup>2</sup>, en lokalarea på 1 192 m<sup>2</sup> samt en tomtarea motsvarande 1 948 m<sup>2</sup>. 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.

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

### Medlemsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Leif Nilsson, ordförande

Ann-Louise Forsström Hultqvist, vice ordf.

Carina Persson, sekreterare

Carina Wengdahl, ledamot

Lotta Svensson, ledamot

Lars-Göran Svensson, suppleant

Valberedningens ledamöter: Anders Höglund och Joakim Forsström Hultqvist

I brf. Botanikern finns också en trivselgrupp bestående av: Carina Wengdahl, Lotta Svensson, Christina Jarl och Ann-Kristin Edlich.

### Firmatecknare

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

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 73 st. Under året har 5 lägenheter överlåtits. Tre lägenheter upplåts i andra hand.

### Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen.

### Revisor

Vald revisor är Franz Lindström, E&Y.

## Ekonomi

Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 651 kr/m<sup>2</sup>.  
Föreningens 46 lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>Rok</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta (m<sup>2</sup>)</b>
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
<b>Summa</b>	<b>46</b>	

### **Nyckeltal (tkr)**

	<i>2022-12-31</i>	<i>Belopp i kr</i> <i>2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2 324	1 869
Årets resultat	-1 886	-1 223
Resultat exkl avskrivningar	833	849
Balansomslutning	188 003	192 313
Soliditet %	56	56
Likviditet %	5	8
Driftskostnader/m <sup>2</sup>	256	173
Ränta kr/m <sup>2</sup> BOA*	124	96
Lån kr/m <sup>2</sup> BOA*	12 297	12 359

Definitioner: se not 10

\* BOA står för bostadsarea.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09, varvid den gamla styrelsen avgick och en ny styrelse valdes in. Styrelsen har under verksamhetsåret haft sammanträden 1 ggr/månad med undantag för juli månad.

Styrelsens arbete under perioden har resulterat i:

- Lansering av en hemsida för kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna.
- Fungerande sophantering genom information till medlemmarna
- Budget för 2023. Budgetarbetet resulterade i en avgiftshöjning med 5% i avsikt att möta kommande räntehöjningar då lånen skrivs om.
- Underhållsplan som sträcker sig 10 år framåt i tiden.

Styrelsen har under perioden hanterat olovlig uthyrningsverksamhet av lägenheter (Airbnb) och garageplatser. Styrelsen har också hanterat frågan om växthuset där detta tidigare ägdes av Sköldpaddans samfällighetsförening men nu ägs enbart av brf Botanikern. Styrelsen har också haft diskussioner kring otydligheter i ägarförhållande för garage och cykelrum med PoE, ärendet är inte avslutat.

Under året har styrelsen och trivselgruppen anordnat ett glöggmingel, köpt in en bokhylla till hobbyrummet för utbyte av böcker och puzzel. En julblomma inköptes till samtliga lägenheter.

### Underhåll, investeringar, reparationer under året

Belysning i växthuset har installerats. Växter och bevattningsutrustning har köpts in.

### Väsentliga avtal

Avtal om besiktning av hissar och hisservice har tecknats övriga tidigare tecknade avtal löper.

### Årsavgifter

Ingen förändring

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2023

Styrelsen ser att föreningen har att hantera ökade kostnader för energi och räntor och har tagit höjd för detta i budgetarbetet för 2023 med hjälp av PoEs ekonomer.

### Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fond ytte underhåll</i>	<i>Balanserat resultatet</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	109 080 000	-	127 650	-128 733	-1 223 187
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-1 223 187	1 223 187
Reservering till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan			170 200	-170 200	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					-1 885 984
<b>Vid årets slut</b>	<b>109 080 000</b>	<b>-</b>	<b>297 850</b>	<b>-1 522 120</b>	<b>-1 885 984</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-1 351 920
Årets resultat	-1 885 984
Reservering till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-170 201
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-3 408 105</b>

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 323 935	1 869 088
Övriga rörelseintäkter		-	302 189
		<u>2 323 935</u>	<u>2 171 277</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-894 239	-938 897
Övriga externa kostnader	4	-166 259	-81 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 719 308	-2 039 478
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 455 871</u>	<u>-888 157</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 130	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-433 243	-335 030
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 885 984</u>	<u>-1 223 187</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 885 984</u>	<u>-1 223 187</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 885 984</u>	<u>-1 223 187</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	147 571 214	150 290 522
		<u>147 571 214</u>	<u>150 290 522</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	8	38 614 222	38 614 222
		<u>38 614 222</u>	<u>38 614 222</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>186 185 436</u>	<u>188 904 744</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	39 888
Övriga fordringar		6 179	383 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 717	98 679
		<u>108 896</u>	<u>521 733</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>1 709 612</u>	<u>2 855 166</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 818 508</u>	<u>3 376 899</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>188 003 944</u>	<u>192 281 643</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		109 080 000	109 080 000
Fond för yttre underhåll		297 850	127 650
		<u>109 377 850</u>	<u>109 207 650</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 522 120	-128 733
Årets resultat		-1 885 984	-1 223 187
		<u>-3 408 104</u>	<u>-1 351 920</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>105 969 746</u>	<u>107 855 730</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		42 704 625	42 975 250
		<u>42 704 625</u>	<u>42 975 250</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		216 500	162 375
Leverantörsskulder		78 193	157 234
Skulder till koncernföretag		38 595 265	39 884 571
Skatteskulder		19 360	-
Övriga kortfristiga skulder		-	863 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		420 255	382 515
		<u>39 329 573</u>	<u>41 450 663</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>188 003 944</u>	<u>192 281 643</u>

## 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 270 592	1 746 603
Övriga intäkter	53 343	122 485
<b>Summa</b>	<b>2 323 935</b>	<b>1 869 088</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	161 840	124 860
Städning	30 133	22 252
Bevakning/larm	6 986	11 425
Löpande underhåll	99 821	23 365
El	130 258	72 040
Uppvärmning	197 063	135 155
Vatten & avlopp	129 605	95 246
Avfallshantering	55 318	40 987
Försäkring	56 933	41 641
Fastighetsskatt	19 360	-
Vattenskada försäkringsärende	-	334 770
Övrigt	6 922	37 156
<b>Summa</b>	<b>894 239</b>	<b>938 897</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått till 7 370,65 kr.

## Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	3 130	-
<b>Summa</b>	<b>3 130</b>	<b>-</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	433 243	335 030
<b>Summa</b>	<b>433 243</b>	<b>335 030</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	152 330 000	
-Nyanskaffningar		152 330 000
Vid årets slut	152 330 000	152 330 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 039 478	
-Rörelseförvärv		-2 039 478
-Årets avskrivning	-2 719 308	
Vid årets slut	-4 758 786	-2 039 478
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>147 571 214</b>	<b>150 290 522</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	16 880 897	16 880 897
Redovisat värde vid årets slut	16 880 897	16 880 897

## Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	38 614 222	
-Förvärv		77 455 190
-Avyttring		-38 840 968
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>38 614 222</b>	<b>38 614 222</b>

### **Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Företaget har bedömt att bestämmande inflytande föreligger i Dotterföretaget A1 eftersom det finns en överenskommelse med övriga ägare. Överenskommelsen innebär att företaget har rätt att utforma de finansiella och operativa strategierna.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Kalmar KV 2 Bostad 1 AB, 559133-2415, Kalmar	500	100	38 614 222
			<b>38 614 222</b>

Kalmar KV 2 Bostad 1 AB kommer likvideras under 2023

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	43 300 000	43 300 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>43 300 000</b>	<b>43 300 000</b>

### Eventalförpliktelser

Föreningen har inte några eventalförpliktelser för år 2022.

## Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Soliditet:*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

*Likviditet:*

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

## Underskrifter

Kalmar den 2023-

Leif Nilsson  
Styrelseordförande

Ann-Louise Forsström Hultqvist  
Styrelseledamot

Carina Persson  
Styrelseledamot

Carina Wengdahl  
Styrelseledamot

Ann-Charlotte Svensson  
Styrelseledamot

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

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557489117815

## Dokument

ÅR 2022 Brf Botanikern  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2023-03-20 08:28:49 CET (+0100) av Frida  
Gunnarsson (FG)  
Färdigställt 2023-03-22 10:43:28 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
NILSSON"  
Signerade 2023-03-21 17:12:30 CET (+0100)

Ann-Louise Forsström (AF)  
Personnummer 7611213328  
forsstrom.al@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANN-LOUISE FORSSTRÖM"  
Signerade 2023-03-21 20:08:31 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARINA PERSSON"  
Signerade 2023-03-20 15:06:25 CET (+0100)

Ann-Charlotte Svensson (AS)  
Personnummer 197002132962  
kalmarlotta@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANN-CHARLOTTE MARIANNE SVENSSON"  
Signerade 2023-03-21 19:02:39 CET (+0100)

Carina Wengdahl (CW)

Franz Lindström (FL)



# Verifikat

Transaktion 09222115557489117815

Personnummer 196710092963  
carina.wengdahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARINA WENGDAHL"  
Signerade 2023-03-21 13:21:37 CET (+0100)

Personnummer 7710183570  
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Franz Robert Nicholaus Lindström"  
Signerade 2023-03-22 10:43:28 CET (+0100)

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 papperskopier 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>

