
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Limnologen 1
Org nr: 769614-1402



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista *ms*



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Limnologen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat uppgår till 688 359 kr (föregående år 504 550). Ökningen beror på minskade reparationskostnader och räntekostnader.

Räntekostnaderna har minskat med 339 tkr till följd av omsättning av lånen och kontinuerliga amorteringar.

Antagen budget för verksamhetsåret 2020 ger full kostnadstäckning, varför styrelsen beslutat att inte höja avgifterna för 2020.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 136% till 115%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 426 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 114 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Limnologen 1 i Växjö kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 67 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006-2008. Fastighetens adress är Sjöbågen 6A och 6B samt 8A och 8B

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
3	20	26	16	2	0	67

Total bostadsarea 5 528 m²

Årets taxeringsvärde 80 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 61 800 000 kr *ms*

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Hissar	ALT Hiss
Fastighetsförsäkring	Folksam
Filterbyte	NALO
Teknisk förvaltning	PeHå Förvaltning
Revision	Ernst & Young AB
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Inre skötsel	E-J Städ i Kronoberg AB
Återvinning	Suez Recycling
Hisslarm	SOS
Underhållsavtal dörrar	Stål & Verktyg AB
Serviceavtal sprinkler	Sydsprinkler AB
El - förbrukning	Jämtkraft AB
El - nät	VEAB
Fjärrvärme	VEAB
Serviceavtal mätning	VEAB
Bredband	Wexnet
Vatten	Växjö kommun
Renhållning	Södra Smålands avfall och miljö
Kabel -Tv	VÖKBY

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Limnologen tillsammans med Brf Limnologen 2. Föreningens andel är 50 procent. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamhetsanläggningar, för Brf Limnologen 1 och Brf Limnologen 2 som omfattar parkering, gemensamhetshus, avloppsanläggning, badbrygga, grönområden och utebelysning. Limnologens Samfällighetsförening finansierar sin verksamhet genom bidrag ifrån Brf Limnologen 1 och Brf Limnologen 2.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 311 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 6 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 206 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 368 tkr (67 kr/m²).

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (36 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. *m*

Vid bokföringsårets ingång hade Brf Limnologen 1 totalt avsatt 2 974 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett med ytterligare 200 tkr för 2019. Under året har 0 tkr tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 3 174 tkr.

Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Limnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 168 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 60 tkr har satts av under 2019. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfonden till 228 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes-Göran Rosén	Ordförande	Stämman	2020
Emma Nilsson	Sekreterare	Stämman	2021
Mikael Ahlgrimm	Vice ordförande	Stämman	2021
Olle Termen	Kassör	Stämman	2021
Per Gerrevall	Ledamot	Stämman	2020

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Göran Petersson	Stämman	2021
Josefin Nilsson	Stämman	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Sundell	Förtroendevald revisor	Stämman	2020
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2020

Revisorssuppleant	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Lundin	Förtroendevald revisor	Stämman	2020

Valberedning	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elizabeth Widjestål	Stämman	2020
Fredrik Bonnevier	Stämman	2020
Monika Strid-Gunnarsson (sammankallande)	Stämman	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

N

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

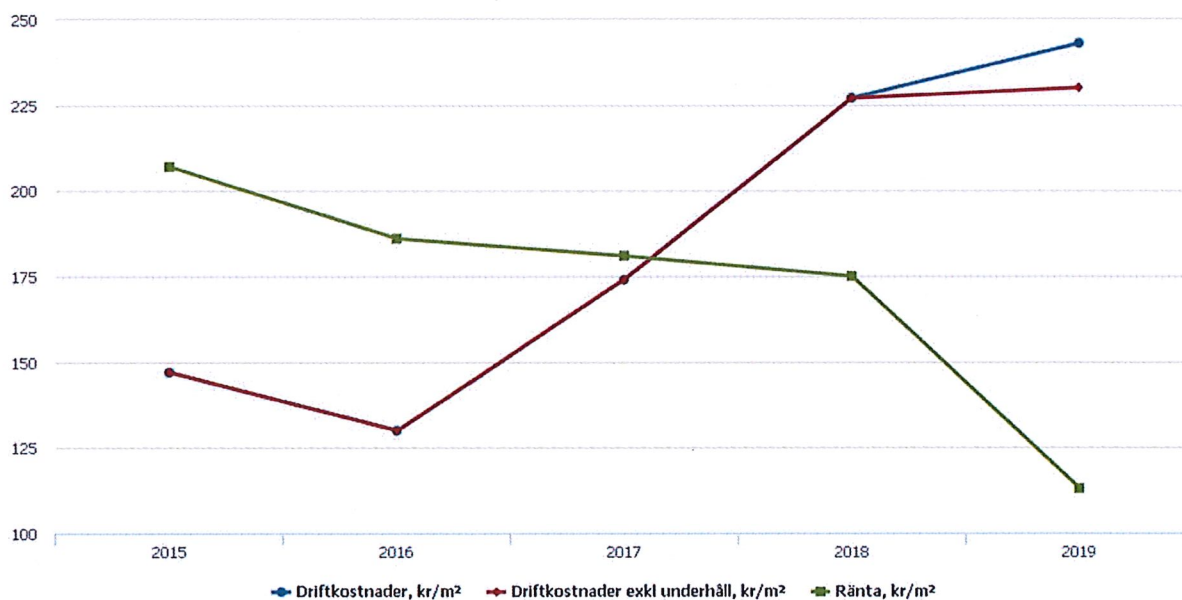
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *m*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 382	4 366	4 381	4 376	4 289
Resultat efter finansiella poster	688	505	816	875	898
Årets resultat	688	505	816	875	898
Resultat exklusive avskrivningar	2 114	1 930	2 242	2 301	2 097
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 854	1 715	2 027	1 886	1 882
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	47	39	39	75	39
Balansomslutning	145 504	146 980	148 207	149 612	151 019
Soliditet %	70	69	68	67	66
Likviditet %	115	136	106	110	117
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	702	702	702	702	688
Driftkostnader, kr/m ²	227	227	174	130	147
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	227	227	174	130	147
Ränta, kr/m ²	113	175	181	186	207
Underhållsfond, kr/m ²	615	568	529	491	415
Lån, kr/m ²	7 634	8 068	8 339	8 755	9 190



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomsutslutningen. *mv*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond Limnologen 1	Underhållsfond Limnologens Samfällighet	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 964 100	2 974 200	167 500	1 159 904	504 550
Disposition enl. årsstämmobeslut				504 550	-504 550
Reservering underhållsfond		200 000	60 000	-260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					688 359
Vid årets slut	96 964 100	3 174 200	227 500	1 404 454	688 359

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 664 454
Årets resultat	688 359
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	2 092 813

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	2 092 813

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *MJ*

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 381 555	4 366 179
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 164	237 520
Summa rörelseintäkter		4 451 718	4 603 699
Rörelsekostnader			
Driftkostnader, övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 535 722	-1 598 246
Personalkostnader	Not 6	-176 719	-109 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 426 103	-1 425 831
Summa rörelsekostnader		-3 138 545	-3 133 632
Rörelseresultat		1 313 173	1 470 067
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 178	260
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-625 992	-965 777
Summa finansiella poster		-624 814	-965 517
Resultat efter finansiella poster		688 359	504 550
Årets resultat		688 359	504 550

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	143 502 570	144 928 673
Summa materiella anläggningstillgångar		143 502 570	144 928 673
Summa anläggningstillgångar		143 502 570	144 928 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	170	709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	111 909	115 634
Summa kortfristiga fordringar		112 079	116 343
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 889 550	1 934 856
Summa kassa och bank		1 889 550	1 934 856
Summa omsättningstillgångar		2 001 629	2 051 200
Summa tillgångar		145 504 199	146 979 873

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 964 100	96 964 100
Fond för yttre underhåll		3 401 700	3 141 700
Summa bundet eget kapital		100 365 800	100 105 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 404 454	1 159 904
Årets resultat		688 359	504 550
Summa fritt eget kapital		2 092 813	1 664 454
Summa eget kapital		102 458 613	101 770 254
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	41 300 000	43 700 000
Summa långfristiga skulder		41 300 000	43 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	900 000	900 000
Leverantörsskulder	Not 15	109 005	126 201
Skatteskulder	Not 16	181 872	133 632
Övriga skulder	Not 17	38 377	25 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	516 333	324 713
Summa kortfristiga skulder		1 745 587	1 509 619
Summa eget kapital och skulder		145 504 199	146 979 873

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100 år	2107

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 879 192	3 879 192
Hyrer, lokaler	31 200	14 300
Hyrer, p-platser	273 063	271 237
Vattenavgifter	198 100	201 450
Summa nettoomsättning	4 381 555	4 366 179

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	20 468	15 875
Fakturerade kostnader	300	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	2 335	44 993
Försäkringsersättningar	47 060	175 212
Summa övriga rörelseintäkter	70 164	237 520

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-310 786	-506 457
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 259	-89 579
Försäkringspremier	-56 031	-48 825
Kabel- och digital-TV*	-114 439	-16 548
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 100
Serviceavtal	-31 468	-25 681
Obligatoriska besiktningar	-4 913	-50 226
Bevakningskostnader	-1 125	-4 596
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 568	-32 675
Drift och förbrukning, övrigt	-101 914	0
Vatten	-198 971	-191 689
Fastighetsel	-67 120	-62 070
Uppvärmning	-23 414	-29 849
Sophantering och återvinning	-86 526	-87 149
Förvaltningsarvode drift	-155 447	-97 708
Summa driftkostnader	-1 252 979	-1 250 150

* Föregående år låg Kabel och digital tv bokfört under IT kostnader (se under not 5)

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-93 713	-91 100
Limnologens Samfällighet	-50 000	-75 000
Resekostnader	0	-130
IT-kostnader	-196	-103 790
Övriga riskkostnader	0	-4 241
Förbrukningsinventarier*	-89 358	-5 891
Arvode, yrkesrevisor	-12 375	-14 231
Övriga förvaltningskostnader	-11 585	-14 206
Kreditupplysningar	-1 575	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 388	-21 103
Representation	-1 056	-11 613
Telefon och porto	-5 035	-3 689
Bankkostnader	-3 343	-2 428
Övriga externa kostnader	-120	0
Summa övriga externa kostnader	-282 743	-348 096

* Inköp av hjärtstartare

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 792	0
Sammanträdesarvoden	-33 970	-34 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-105 482	-55 200
Övriga kostnadsersättningar	-752	-1 063
Övriga personalkostnader*	-13 500	-600
Sociala kostnader	-21 223	-18 692
Summa personalkostnader	-176 719	-109 555

* Avser utbildning i hjärtstartare

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 426 103	-1 425 831
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 426 103	-1 425 831

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 142	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	260
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 178	260

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-625 453	-965 777
Övriga räntekostnader	-539	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-625 992	-965 777

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 074 000	136 074 000
Mark	17 326 000	17 326 000
	153 400 000	153 400 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	153 400 000	153 400 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
 Vid årets början

Byggnader	-8 471 326	-7 045 496
	-8 471 326	-7 045 496
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 426 103	-1 425 831
	-1 426 103	-1 425 831
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 897 429	-8 471 327
Restvärde enligt plan vid årets slut	143 502 570	144 928 673

Varav

Byggnader	126 176 570	127 602 673
Mark	17 326 000	17 326 000

Taxeringsvärden

Bostäder	80 200 000	61 800 000
Totalt taxeringsvärde	80 200 000	61 800 000
Varav byggnader	65 000 000	53 000 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	170	709
Summa övriga fordringar	170	709

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	3 363	8 637
Förutbetalda försäkringspremier	57 431	56 031
Förutbetalda driftkostnader	1 029	993
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 840	23 428
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 122	1 420
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 125	25 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 909	115 634

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	897 741	529 748
Transaktionskonto	991 809	1 405 108
Summa kassa och bank	1 889 550	1 934 856

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	42 200 000	44 600 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 300 000	43 700 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,01%	2020-10-28	12 575 000,00	0,00	1 800 000,00	10 775 000,00
SEB	1,10%	2020-12-28	15 525 000,00	0,00	300 000,00	15 225 000,00
SEB	2,15%	2022-01-28	16 500 000,00	0,00	300 000,00	16 200 000,00
Summa			44 600 000,00	0,00	2 400 000,00	42 200 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 900 000 kr årligen.

Not 15 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	109 005	126 201
Summa leverantörskulder	109 005	126 201

Not 16 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	89 579	44 053
Beräknad fastighetsavgift/skatt	92 259	89 579
Korrigerig slutlig skatt 2017	34	0
Summa skatteskulder	181 872	133 632

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	38 377	25 073
Summa övriga skulder	38 377	25 073

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	22 669	35 030
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	78 619	0
Upplupna elkostnader	12 649	13 102
Upplupna värmekostnader	23 414	29 849
Upplupna kostnader för renhållning	1 550	1 434
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	354 432	231 298
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	516 333	324 713

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	56 850 000	56 850 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Växjö 2020-03-20

Ort och datum



Cg Rosén



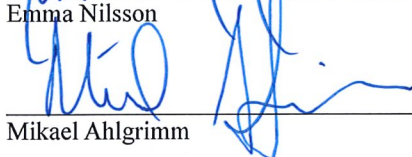
Olle Termen



Emma Nilsson



Per Gerrevall

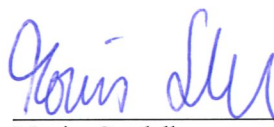


Mikael Ahlgrimm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2020



Ernst & Young AB
Mikael Svensson
Auktoriserad revisor



Monica Sundell
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Limnologen 1, org.nr 769614-1402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Limnologen 1 för räkenskapsår 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 för föreningen.

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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 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 av Riksbyggens Brf Limnologen 1 för år 2019-01-01 - 2019-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

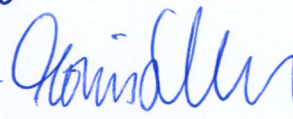
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Växjö den

26 mars 2020



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Monica Sundell
Förtroendevald
revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Limnologen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Limnologen 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

