
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Limnologen 1
Org nr: 769614-1402



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista 



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Limnologen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 579 tkr (föregående år 688 tkr). Minskning beror bl.a på ökat bidrag till Limnologens Samfällighetsförening avseende uppgradering av fastighetens elanslutning i samband med installation av laddstolpar för elbilar.

Räntekostnaderna är i nivå mot föregående år

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 115% till 274%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 11%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 426 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 005 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 80 200 000 kr 

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

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

Föreningen är delaktig i Limnologens Samfällighetsförening tillsammans med Brf Limnologen 2. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar, för Brf Limnologen 1 och Brf Limnologen 2 som omfattar parkering, gemensamhetshus, avloppsanläggning, badbrygga, grönområden och utebelysning. Samfälligheten 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 året utfört reparationer för 251 tkr och planerat underhåll för 53 tkr, enligt spec. i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 613 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 523 tkr (95 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 3 174 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett med ytterligare 200 tkr för 2020. Under året har 53 tkr tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 3 321 tkr. Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Limnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 228 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 60 tkr har satts av under 2020. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfonden till 288 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Cykelförråd	53

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	2022
Emma Nilsson	Sekreterare	Stämman	2021
Mikael Ahlgrimm	Vice ordförande	Stämman	2021
Olle Termen	Kassör	Stämman	2021
Per Gerrevall	Ledamot	Stämman	2022

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Göran Petersson	Stämman	2021
Josefin Nilsson	Stämman	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Sundell	Förtroendevald revisor	Stämman	2021
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2021

Revisorssuppleant	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Lundin	Förtroendevald revisor	Stämman	2021

Valberedning	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elizabeth Widjestål	Stämman	2021
Fredrik Bonnevier	Stämman	2021
Monika Strid-Gunnarsson (sammankallande)	Stämman	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka avgiften med 50 kr/mån.

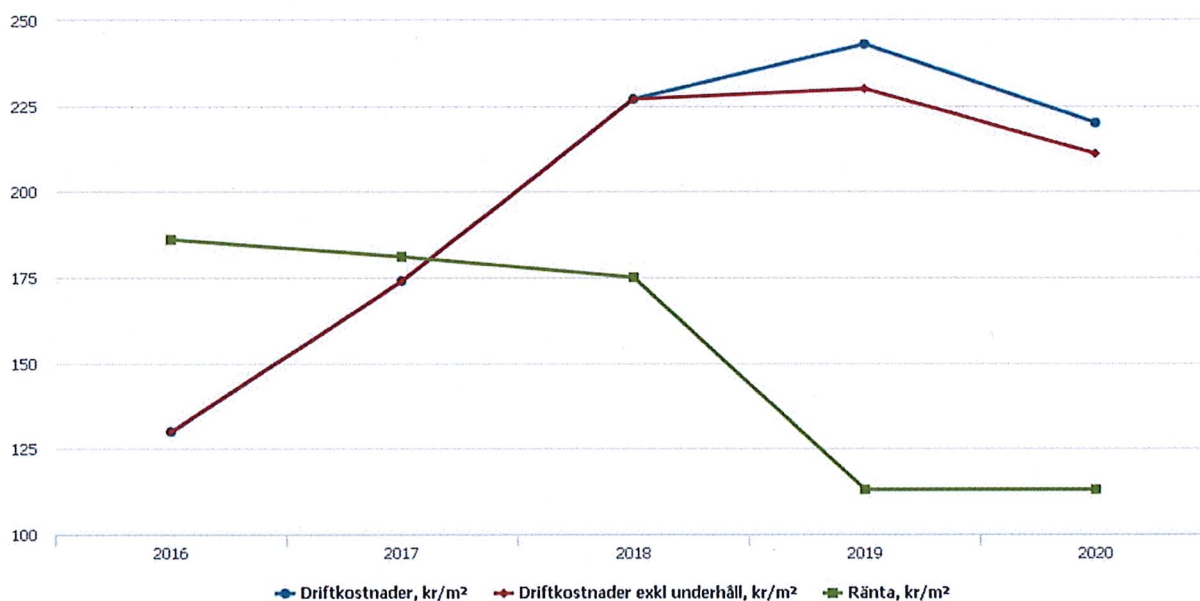
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *mj*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 277	4 382	4 366	4 381	4 376
Resultat efter finansiella poster	579	688	505	816	875
Årets resultat	579	688	505	816	875
Resultat exklusive avskrivningar	2 005	2 114	1 930	2 242	2 301
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 745	1 854	1 715	2 027	1 886
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	47	47	39	39	75
Balansomslutning	145 070	145 504	146 980	148 207	149 612
Soliditet %	71	70	69	68	67
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	11	115	136	106	110
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	173				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	702	702	702	702	702
Driftkostnader, kr/m ²	220	227	227	174	130
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	211	227	227	174	130
Ränta, kr/m ²	113	113	175	181	186
Underhållsfond, kr/m ²	653	615	568	529	491
Lån, kr/m ²	7 471	7 634	8 068	8 339	8 755



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 av obeskattade reserver i procent av

balansomslutningen.

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	3 174 200	227 500	1 404 454	688 359
Disposition enl. årsstämmobeslut				688 359	-688 359
Reservering underhållsfond		200 000	60 000	-260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-53 123		53 123	
Årets resultat					578 510
Vid årets slut	96 964 100	3 321 077	287 500	1 885 936	578 510

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 092 813
Årets resultat	578 510
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 123
Summa	2 464 445

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 464 445**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 277 425	4 381 555
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 773	70 164
Summa rörelseintäkter		4 385 197	4 451 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader, Övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 589 726	-1 535 722
Personalkostnader	Not 6	-166 540	-176 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 426 103	-1 426 103
Summa rörelsekostnader		-3 182 369	-3 138 545
Rörelseresultat		1 202 828	1 313 173
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 766	1 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-627 084	-625 992
Summa finansiella poster		-624 318	-624 814
Resultat efter finansiella poster		578 510	688 359
Årets resultat		578 510	688 359

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	142 076 467	143 502 570
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	99 890	0
Summa materiella anläggningstillgångar		142 176 357	143 502 570
Summa anläggningstillgångar		142 176 357	143 502 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6	0
Övriga fordringar	Not 12	67 291	170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	120 730	111 909
Summa kortfristiga fordringar		188 027	112 079
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 705 699	1 889 550
Summa kassa och bank		2 705 699	1 889 550
Summa omsättningstillgångar		2 826 726	2 001 629
Summa tillgångar		145 070 083	145 504 199

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 964 100	96 964 100
Fond för yttre underhåll		3 608 577	3 401 700
Summa bundet eget kapital		100 572 677	100 365 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 885 936	1 404 454
Årets resultat		578 510	688 359
Summa fritt eget kapital		2 464 445	2 092 813
Summa eget kapital		103 037 122	102 458 613
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 600 000	41 300 000
Summa långfristiga skulder		15 600 000	41 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 700 000	900 000
Leverantörsskulder	Not 16	98 361	109 005
Skatteskulder	Not 17	188 002	181 872
Övriga skulder	Not 18	39 525	38 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	407 074	516 333
Summa kortfristiga skulder		26 432 961	1 745 587
Summa eget kapital och skulder		145 070 083	145 504 199

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 879 192	3 879 192
Hyror, p-platser	276 333	273 063
Hyror, lokaler	22 300	31 200
Vattenavgifter	99 600	198 100
Summa nettoomsättning	4 277 425	4 381 555

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	9 158	20 468
Fakturerade kostnader	0	300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	1
Övriga rörelseintäkter	68 620	2 335
Försäkringsersättningar	30 000	47 060
Summa övriga rörelseintäkter	107 773	70 164

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-53 123	0
Reparationer	-250 970	-310 786
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 743	-92 259
Försäkringspremier	-57 431	-56 031
Kabel- och digital-TV	-112 365	-114 439
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 609	0
Serviceavtal	-33 713	-31 468
Obligatoriska besiktningar	-5 035	-4 913
Bevakningskostnader	-4 683	-1 125
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 760	-8 568
Drift och förbrukning, övrigt	-46 823	-101 914
Vatten	-202 644	-198 971
Fastighetsel	-60 575	-67 120
Uppvärmning	-12 881	-23 414
Sophantering och återvinning	-86 157	-86 526
Förvaltningsarvode drift	-182 287	-155 447
Summa driftskostnader	-1 214 797	-1 252 979

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-95 359	-93 713
Limnologens Samfällighet	-240 000	-50 000
IT-kostnader	-136	-196
Förbrukningsinventarier	-2 002	-89 358
Arvode, yrkesrevisor	-11 625	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 751	-11 585
Kreditupplysningar	-225	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 210	-14 388
Representation	-2 149	-1 056
Kontorsmateriel	-169	0
Telefon och porto	-4 010	-5 035
Bankkostnader	-4 105	-3 343
Övriga externa kostnader	-2 189	-120
Summa övriga externa kostnader	-374 929	-282 743

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-1 792
Sammanträdesarvoden	-36 500	-33 970
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-107 500	-105 482
Övriga kostnadsersättningar	-43	-752
Övriga personalkostnader	-563	-13 500
Sociala kostnader	-21 934	-21 223
Summa personalkostnader	-166 540	-176 719

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 426 103	-1 426 103
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 426 103	-1 426 103

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 766	1 142
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	36
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 766	1 178

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-626 077	-625 453
Övriga räntekostnader	-1 007	-539
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-627 084	-625 992

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-9 897 429	-8 471 326
	-9 897 429	-8 471 326

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 426 103	-1 426 103
	-1 426 103	-1 426 103

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 323 532	-9 897 429
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	142 076 467	143 502 570
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	124 750 467	126 176 570
Mark	17 326 000	17 326 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	80 200 000	80 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 000 000</i>	<i>65 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 200 000</i>	<i>15 200 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Förrådsbyggnad	99 890	0
Vid årets slut	99 890	0

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	291	170
Andra kortfristiga fordringar	67 000	0
Summa övriga fordringar	67 291	170

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	3 363
Förutbetalda försäkringspremier	65 759	57 431
Förutbetalda driftkostnader	6 006	1 029
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 840	23 840
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 122
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 125	25 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 730	111 909

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 861 853	897 741
Transaktionskonto	843 847	991 809
Summa kassa och bank	2 705 699	1 889 550

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	41 300 000	42 200 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-900 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 400 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	15 600 000	41 300 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2020-12-28	15 225 000,00	-14 925 000,00	300 000,00	0,00
SEB	1,04%	2021-10-28	10 775 000,00	0,00	300 000,00	10 475 000,00
SEB	0,98%	2021-12-28	0,00	14 925 000,00	0,00	14 925 000,00
SEB	2,15%	2022-01-28	16 200 000,00	0,00	300 000,00	15 900 000,00
Summa			42 200 000,00	0,00	900 000,00	41 300 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta två an lånen, vilka därför i sin helhet bokföres som kortfristiga skulder. Det tredje lånen ska amorteras med 300 000 kr varför detta belopp betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och resterande skuld, 14 400 000 kr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	86 350	109 005
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 011	0
Summa leverantörsskulder	98 361	109 005

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	188 002	181 872
Summa skatteskulder	188 002	181 872

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	583	0
Skuld sociala avgifter och skatter	38 942	38 377
Summa övriga skulder	39 525	38 377

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	22 986	22 669
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	78 619
Upplupna elkostnader	12 506	12 649
Upplupna värmekostnader	12 880	23 414
Upplupna kostnader för renhållning	2 993	1 550
Upplupna revisionsarvoden	13 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	342 709	354 432
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	407 074	516 333

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	56 850 000	56 850 000

Styrelsens underskrifter

Växjö den 25 mars 2021

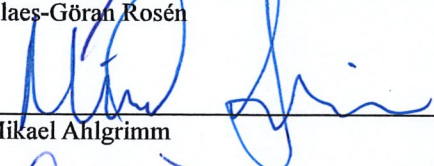
Ort och datum



Claes-Göran Rosén



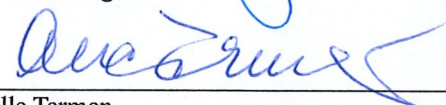
Emma Nilsson



Mikael Ahlgrimm



Per Gerrevall



Olle Termen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2021



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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 uppger, 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. Risker 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, 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 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 trygghetssätt.

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:

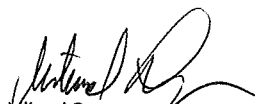
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 29 mars 2021



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 innehas 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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

