
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Limnologen 2
Org nr: 769614-1394



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista *mv*



mv

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Limnologen 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-31.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 23 tkr bättre än föregående år.

Reparationskostnader har minskat med 13 tkr och underhållskostnaderna har ökat med 35 tkr.

Övriga externa kostnader har ökat på grund av att föreningen i år har fört över likvida medel till Limnologens Samfällighet på 240 tkr (föregående år 50 tkr).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar nästa år har under året förändrats från 550% till 22%.

Under året har man amorterat 2 000 tkr på lånen.

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 550 % till 643 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 231 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 844 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Växjö Limnologen 2 i Växjö kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 67 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastighetens adress är Sjöbågen 2A och 2B och 4A och 4B i Växjö.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	20	26	16	2	67

Total tomtarea 5 560 m²

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

Leverantör	Avtal
Serviceavtal hissar	ALT Hiss
Hissbesiktning	DECRA
Fastighetsförsäkring	Folksam
Teknisk förvaltning	PeHå Förvaltning
Revision	Ernst & Young AB
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Inre- och yttre skötsel	PeHå Förvaltning
Återvinning	Suez Recycling AB
Hisslarm	SOS
El (elförbrukning)	Storuman Energi AB
Serviceavtal sprinkler	Sydsprinkler
El (nät)	VEAB
Fjärrvärme	VEAB
Bredband	Wexnet
Vatten	Växjö Kommun
Sophantering	Södra Småland Avfall

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Limnologen tillsammans med Brf Limnologen 1. 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 211 tkr och planerat underhåll för 99 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 291 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 429 tkr (78 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (90 kr/m²) samt med 60 tkr till kommande underhållsåtgärder för Limnologens Samfällighet.

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. *my*



Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 4 047 tkr. Avsättning för kommande underhåll har skett enligt budget för 2020 med 500 tkr. Under året har 99 tkr tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 4 448 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 underhållsfond till 288 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Installation fuktlarm	99 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torgny Jansson	Ordförande	2022
Sven Axelsson	Ledamot	2021
Stig Malm	Ledamot	Avgick september 2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Lidh	Suppleant	2021
Elisabeth Norbeck	Suppleant, ersatt ordinarie ledamot från september 2020	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
EY AB Växjö	Auktoriserad revisor	2021
Malin Andersson	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bodil Rönn	2021
Torbjörn Andersson	2021

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.

Föreningen har under året momsregistrerat sig. 



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 2%.

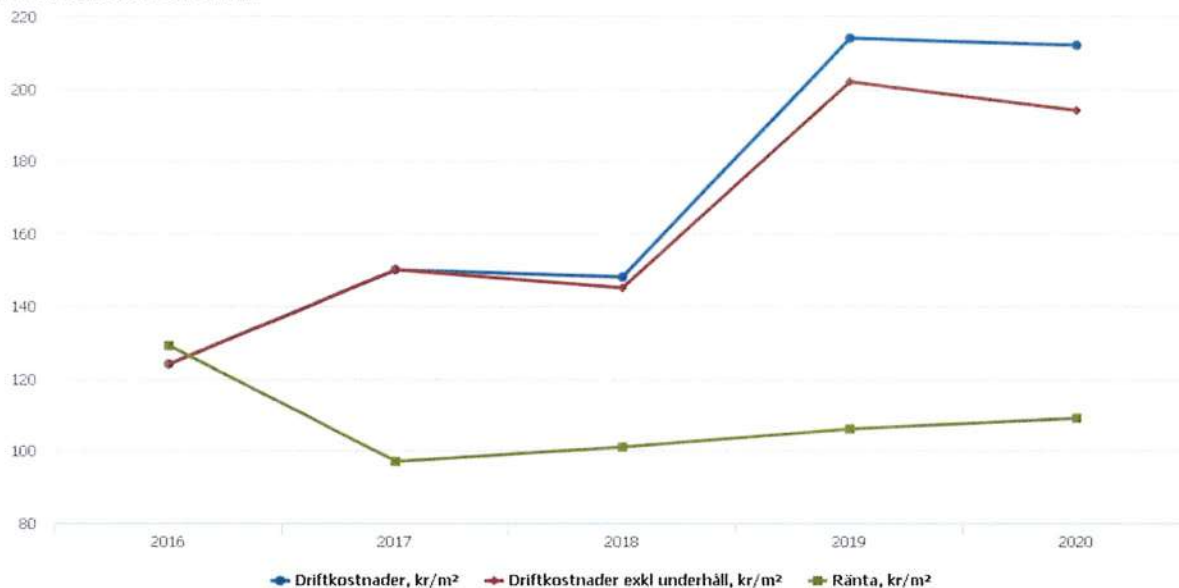
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 634 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *m*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 950	3 824	3 681	3 977	3 975
Resultat efter finansiella poster	612	589	704	1 156	995
Årets resultat	612	589	704	1 156	995
Resultat exklusive avskrivningar	1 844	1 820	1 935	2 387	2 226
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 284	1 260	1 420	1 872	1 711
Avsättning till underhållsfond kr/m²	101	101	93	94	96
Balansomslutning	163 545	165 097	164 155	166 122	165 926
Soliditet %	68	67	67	65	65
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	22	550	501	145	279
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	643				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	634	607	581	634	634
Driftkostnader, kr/m²	213	214	148	150	124
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	196	202	148	150	124
Ränta, kr/m²	109	106	101	97	129
Underhållsfond, kr/m²	857	773	684	590	497
Lån, kr/m²	9 489	9 851	9 851	10 303	10 484

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	Underhållsfond Limnologens samfällighet	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 469 884	4 046 951	227 500	1 476 083	588 995
Disposition enl. årsstämmobeslut				588 995	-588 995
Reservering underhållsfond		500 000	60 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-98 771		98 771	
Årets resultat					612 009
Vid årets slut	103 469 884	4 448 179	287 500	1 603 849	612 009

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 065 077
Årets resultat	612 009
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 771
Summa	2 215 857

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 215 857

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 949 644	3 823 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 301	31 136
Summa rörelseintäkter		4 073 945	3 854 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 561 339	-1 366 747
Personalkostnader	Not 6	-64 512	-82 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 231 496	-1 231 496
Summa rörelsekostnader		-2 857 347	-2 680 250
Rörelseresultat		1 216 597	1 174 510
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-604 588	-585 515
Summa finansiella poster		-604 588	-585 515
Resultat efter finansiella poster		612 009	588 995
Årets resultat		612 009	588 995



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	159 303 118	160 534 614
Summa materiella anläggningstillgångar		159 303 118	160 534 614
Summa anläggningstillgångar		159 303 118	160 534 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	8	8
Övriga fordringar	Not 11	2 531	2 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	272 451	207 237
Summa kortfristiga fordringar		274 990	209 844
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 966 585	4 352 048
Summa kassa och bank		3 966 585	4 352 048
Summa omsättningstillgångar		4 241 575	4 561 891
Summa tillgångar		163 544 692	165 096 505



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 469 884	103 469 884
Fond för yttre underhåll		4 735 680	4 274 451
Summa bundet eget kapital		108 205 564	107 744 335
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 603 848	1 476 083
Årets resultat		612 009	588 995
Summa fritt eget kapital		2 215 857	2 065 077
Summa eget kapital		110 421 421	109 809 412
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	34 045 000	54 457 500
Summa långfristiga skulder		34 045 000	54 457 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 412 500	0
Leverantörsskulder	Not 15	110 496	66 852
Skatteskulder	Not 16	188 003	137 049
Övriga skulder	Not 17	16 767	3 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	350 505	622 330
Summa kortfristiga skulder		19 078 271	829 593
Summa eget kapital och skulder		163 544 692	165 096 505



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 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
Byggnader	Linjär	120

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	3 503 939	3 357 942
Hyrer, bostäder	276 333	273 063
Vattenavgifter*	169 373	192 619
Summa nettoomsättning	3 949 644	3 823 624

* Redovisas från Q 3 exkl. moms.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	23 936	31 283
Fakturerade kostnader	0	120
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-447
Övriga rörelseintäkter*	100 372	180
Summa övriga rörelseintäkter	124 301	31 136

*Avser ersättningar gällande balkongprojektet



Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-98 771	-64 330
Reparationer	-211 242	-224 024
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 743	-92 259
Försäkringspremier	-57 431	-56 031
Kabel- och digital-TV	-122 957	-127 490
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 609	0
Serviceavtal	-33 769	-32 110
Obligatoriska besiktningar	-5 035	-4 913
Bevakningskostnader	-10 198	-7 452
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 907
Förbrukningsinventarier	-8 390	-17 794
Vatten*	-184 364	-192 722
Fastighetsel	-72 597	-88 967
Uppvärmning	-10 593	-5 446
Sophantering och återvinning	-82 149	-81 744
Förvaltningsarvode drift	-185 136	-183 059
Summa driftskostnader	-1 179 984	-1 183 247

*Redovisas exkl moms motsvarande debiterat förbrukning från Q 3.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-95 359	-93 713
Samfälligheten	-240 000	-50 000
Arvode, yrkesrevisorer	-12 625	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-1 574	-9 655
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 144	-9 495
Representation	-1 197	0
Kontorsmateriel	-998	0
Telefon och porto	-4 108	-4 404
Konsultarvoden	-6 400	0
Bankkostnader	-3 953	-3 858
Övriga externa kostnader	-4 998	0
Summa övriga externa kostnader	-381 355	-183 500



Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-16 360	-23 666
Sammanträdesarvoden	-23 000	-32 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 100	-8 100
Övriga kostnadsersättningar	0	-210
Sociala kostnader	-5 052	-17 531
Summa personalkostnader	-64 512	-82 007

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 231 496	-1 231 496
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 231 496	-1 231 496

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-603 954	-584 527
Övriga räntekostnader	-634	-988
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-604 588	-585 515



Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	142 545 709	142 545 709
Mark	26 343 477	26 343 477
	168 889 186	168 889 186
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 889 186	168 889 186

Accumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-8 354 571	-7 123 075
	-8 354 571	-7 123 075
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 231 496	-1 231 496
	-1 231 496	-1 231 496
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 586 067	-8 354 571
Restvärde enligt plan vid årets slut	159 303 118	160 534 614

Varav

Byggnader	132 959 641	134 191 137
Mark	26 343 477	26 343 477

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 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8	8
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8	8

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 531	2 599
Summa övriga fordringar	2 531	2 599



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	83 936	96 018
Förutbetalda försäkringspremier	65 759	57 431
Förutbetalda driftkostnader	6 792	2 573
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 840	23 840
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 125	27 375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	272 451	207 237

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	220	2 196
Bankmedel	289 277	467 080
Transaktionskonto	3 677 087	3 882 772
Summa kassa och bank	3 966 585	4 352 048

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	52 457 500	54 457 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 412 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	34 045 000	54 457 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,85%	2021-09-28	2 912 500,00	0,00	2 000 000,00	912 500,00
SEB	1,12%	2022-06-28	18 700 000,00	0,00	0,00	18 700 000,00
SEB	1,13%	2023-05-28	15 345 000,00	0,00	0,00	15 345 000,00
SEB	1,22%	2021-01-28	17 500 000,00	0,00	0,00	17 500 000,00
Summa			54 457 500,00	0,00	2 000 000,00	52 457 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån på totalt 18 412 500 kr som därför klassificeras som kortfristiga skulder.

Not 15 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	110 496	66 852
Summa leverantörsskulder	110 496	66 852



Not 16 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	188 003	137 049
Summa skatteskulder	188 003	137 049

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	0	3 363
Skuld för moms	-1 500	0
Skuld sociala avgifter och skatter	18 267	0
Summa övriga skulder	16 767	3 363

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	12 300
Upplupna räntekostnader	7 512	7 092
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	64 330
Upplupna elkostnader	8 121	8 695
Upplupna värmekostnader	10 593	5 446
Upplupna kostnader för renhållning	2 783	1 450
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	0	41 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	145 998
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 031
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 496	307 988
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350 505	622 330

Not 19 Ställda säkerheter

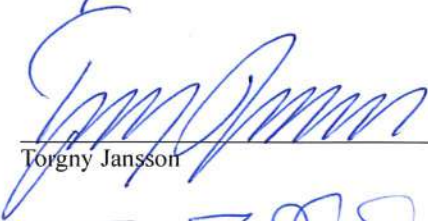
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	65 640 000	65 640 000



Styrelsens underskrifter

Växjö 2021-03-23

Ort och datum



Torgny Jansson



Sven Axelsson

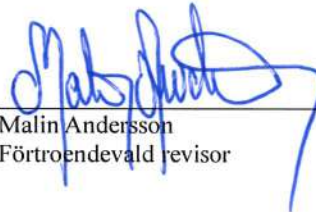


Elisabeth Norbeck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2021



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Malin Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Limnologen 2, org.nr 769614-1394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Limnologen 2 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 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 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, 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 Riksbbyggens Brf Limnologen 2 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

30 mars 2021



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Malin Andersson
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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Limnologen 2 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

