

---

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen  
Limnologen 2  
Org nr: 769614-1394





---

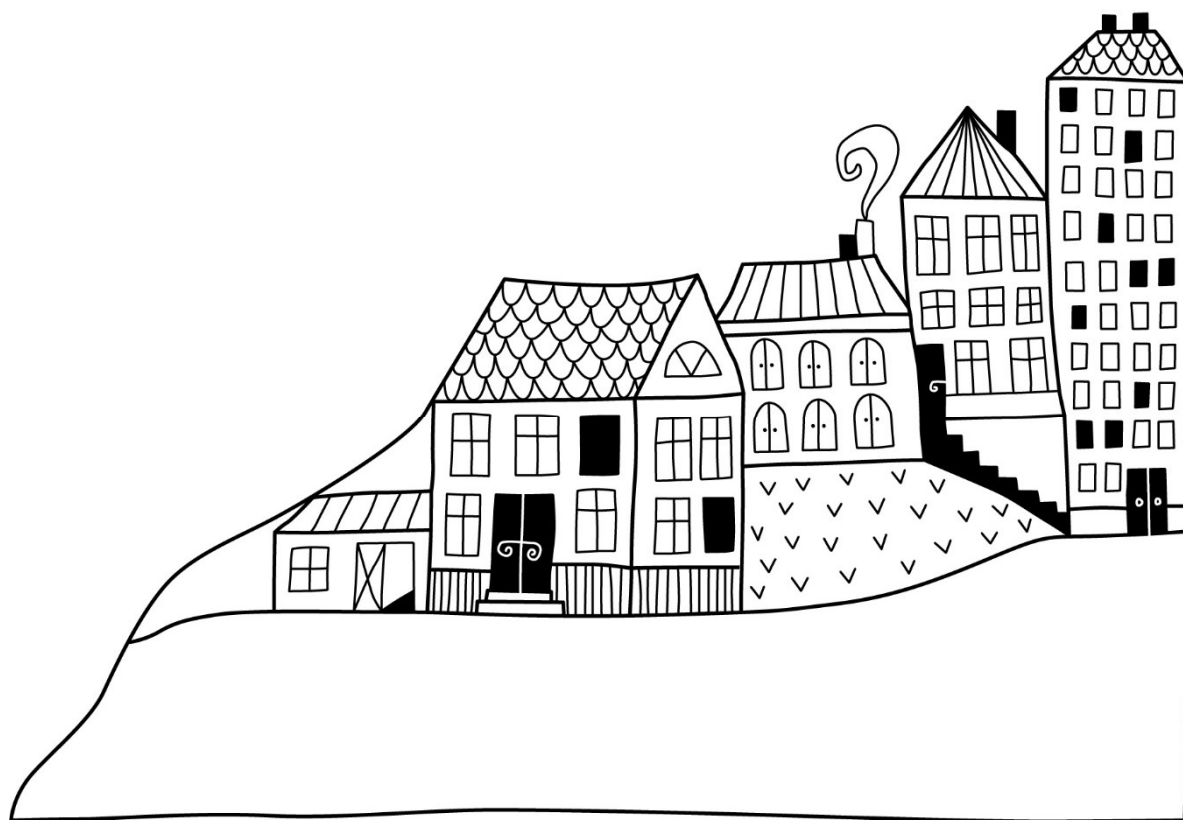
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Limnologen 2 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-22.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Att årets resultat uppgår till -493 tkr, vilket är sämre än föregående år. Kostnaderna har ökat pga utfört underhåll. Räntekostnaderna har ökat på grund av högre räntesats på omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 285% till 261%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 240 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 747 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 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 528 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 106 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 106 200 000 kr





Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Serviceavtal hissar	ALT Hiss
Hissbesiktning	DECRA
Teknisk förvaltning	PeHå Förvaltning
Revision	Ernst & Young AB
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Inre- och yttre skötsel	PeHå Förvaltning
Återvinning	PreZero Recycling AB
Hisslarm	SOS Alarm Sverige AB
El (elförbrukning)	Skellefteå Kraft AB
Serviceavtal sprinkler	Sydsprinkler
El (nät)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
Bredband	Wexnet
Vatten	Växjö Kommun
Sophantering	Södra Smålands Avfall & Miljö AB

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 118 tkr och planerat underhåll för 199 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under 2023 och visade ett underhållsbehov på 4 243 tkr under perioden 2023-2030. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 530 tkr (96 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr (90 kr/m<sup>2</sup>).

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.

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 4 820 tkr. Avsättning för kommande underhåll har skett enligt budget för 2024 med 500 tkr. Under året har 199 tkr tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 5 121 tkr. Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Limnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 467 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 60 tkr har satts av under 2024. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfond till 527 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2022	Målning miljöhus
Gemensamma utrymmen	2022	Byte armaturer trapphus
Gemensamma utrymmen	2022	Cykelgarage

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning trapphus	129 675
Installationer, byte armaturer	69 250

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cai Bolö	Ordförande	2025
Johanna Björklund	Sekreterare	2026
Philip Popovski	Vice ordförande	2025
Marcus Drugge	Ledamot	2025
Patrik Andersson	Ledamot	2026

#### Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Lycksén	Suppleant	2025
Thomas Eriksson	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Växjö, Mikael Svensson	Auktoriserad revisor	2025
Malin Andersson	Förtroendevald revisor	2025

#### Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bodil Rönn	2025
Elisabeth Norbeck	2025
Tobias Andreen	2025

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4% från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 149	4 150	3 935	3 893	3 974
Resultat efter finansiella poster*	-493	497	612	73	612
Resultat exkl avskrivningar	747	1 737	1 844	1 304	1 844
Årets kassaflöde	-331	628	-2 622	3	-385
Soliditet %*	71	71	70	68	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	90	92	91	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	690	690	652	643	664
Driftkostnader kr/kvm	238	197	233	331	213
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	202	197	180	180	196
Energikostnad kr/kvm*	35	33	45	31	48
Underhållsfond kr/kvm	1 022	957	855	807	857
Sparande kr/kvm*	171	314	387	387	351
Skuldsättning kr/kvm*	8 042	8 223	8 404	9 218	9 489
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 042	8 223	8 404	9 218	9 489
Räntekänslighet %*	11,7	11,9	12,9	14,3	14,3

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, vilka för denna förening är vattenavgift) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, vilka för denna förening är vattenavgift) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust**

Årets resultat uppgår till en förlust om 493 tkr, vilket till stor del beror på ökade räntekostnader. Föreningen har höjt årsavgifterna för kommande år och årets förlust anses inte påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond Limnologen 2	Underhållsfond Limnologens Samfällighet	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 469 884	4 820 366	467 500	2 348 818	496 569
Disposition enl. årsstämmobeslut				496 569	-496 569
Reservering underhållsfond		500 000	60 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-198 925		198 925	
Årets resultat					-492 943
<b>Vid årets slut</b>	<b>103 469 884</b>	<b>5 121 441</b>	<b>527 500</b>	<b>2 484 312</b>	<b>-492 943</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 845 387
Årets resultat	-492 943
Årets fondreservering enligt stadgarna	-560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	198 925
<b>Summa</b>	<b>1 991 369</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 991 369**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 148 543	4 150 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	102 692
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 148 783</b>	<b>4 252 757</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 313 994	-1 091 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 967	-167 200
Personalkostnader	Not 6	-93 063	-90 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 240 096	-1 240 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 815 120</b>	<b>-2 589 411</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 333 662</b>	<b>1 663 346</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 375	1 049
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 842 980	-1 167 826
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 826 605</b>	<b>-1 166 777</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-492 943</b>	<b>496 569</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-492 943</b>	<b>496 569</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	154 377 132	155 608 628
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	68 800	77 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 445 932</b>	<b>155 686 028</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>154 445 932</b>	<b>155 686 028</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	334	2 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	172 618	136 806
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>172 952</b>	<b>139 730</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 645 200	1 976 015
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 645 200</b>	<b>1 976 015</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 818 151</b>	<b>2 115 745</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>156 264 083</b>	<b>157 801 773</b>





# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	103 469 884	103 469 884	
Fond för yttre underhåll	5 648 941	5 287 866	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>109 118 825</strong>	<strong>108 757 750</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	2 484 312	2 348 818	
Årets resultat	-492 943	496 569	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>1 991 369</strong>	<strong>2 845 387</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>111 110 194</strong>	<strong>111 603 137</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 345 000	15 257 500
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>14 345 000</strong>	<strong>15 257 500</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 112 500	30 200 000
Leverantörsskulder	Not 16	101 665	54 837
Skatteskulder	Not 17	215 673	208 236
Övriga skulder	Not 18	25 270	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	353 781	478 060
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>30 808 889</strong>	<strong>30 941 137</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>156 264 083</strong>	<strong>157 801 773</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 333 662	1 663 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 240 096	1 240 096
	<b>2 573 759</b>	<b>2 903 443</b>
Erhållen ränta	16 375	1 049
Erlagd ränta	-1 844 843	-1 155 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>745 291</b>	<b>1 748 860</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-33 222	-21 219
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-42 884	-13 582
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>669 185</b>	<b>1 714 059</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	0	-86 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-86 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-330 815	628 059
Likvida medel vid årets början	1 976 015	1 347 956
Likvida medel vid årets slut	1 645 200	1 976 015
Kassa och Bank BR	1 645 200	1 976 015



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 715 272	3 715 272
Hyror, bostäder	286 953	296 188
Vattenavgifter*	100 500	100 500
Övriga ersättningar	45 814	38 105
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 148 543</b>	<b>4 150 065</b>

\*Obligatorisk avgift

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag*	0	36 947
Övriga rörelseintäkter	240	2 688
Försäkringsersättningar	0	63 057
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>240</b>	<b>102 692</b>

\*2023 avser erhållet offentligt elstöd

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-198 925	0
Reparationer	-117 509	-238 916
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 210	-106 462
Försäkringspremier	-91 208	-76 007
Kabel- och digital-TV	-100 633	-100 736
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 957	-4 525
Serviceavtal	-8 626	-35 233
Obligatoriska besiktningar	-52 809	-4 270
Bevakningskostnader	-4 370	-5 456
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 029	-9 624
Förbrukningsinventarier	-7 240	-12 468
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 063
Vatten	-88 974	-111 543
Fastighetsel	-85 725	-95 557
Uppvärmning	-20 712	24 415
Sophantering och återvinning	-142 113	-111 305
Förvaltningsarvode drift	-261 954	-201 869
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 313 994</b>	<b>-1 091 621</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-107 835	-103 576
IT-kostnader	-3 971	-8 348
Arvode, yrkesrevisorer	-18 250	-14 750
Övriga förvaltningskostnader	-9 474	-1 919
Kreditupplysningar	-3 900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 057	-8 925
Representation	-3 859	-4 818
Telefon och porto	-1 650	-2 026
Konsultarvoden	0	-17 400
Bankkostnader	-6 371	-5 438
Övriga externa kostnader	-1 600	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-167 967</b>	<b>-167 200</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-33 100	-39 800
Sammanträdesarvoden	-32 000	-31 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 600	-600
Sociala kostnader	-18 363	-19 093
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-93 063</b>	<b>-90 493</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 231 496	-1 231 496
Avskrivning Installationer	-8 600	-8 600
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 240 096</b>	<b>-1 240 096</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	16 346	996
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	0
Övriga ränteintäkter	0	53
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>16 375</b>	<b>1 049</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 838 632	-1 166 292
Övriga räntekostnader	-4 348	-1 534
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 842 980</b>	<b>-1 167 826</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	142 545 709	142 545 709
Mark	26 343 477	26 343 477
	<b>168 889 186</b>	<b>168 889 186</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>168 889 186</b>	<b>168 889 186</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-13 280 557	-12 049 061
	<b>-13 280 557</b>	<b>-12 049 061</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 231 496	-1 231 496
	<b>-1 231 496</b>	<b>-1 231 496</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-14 512 053</b>	<b>-13 280 557</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	128 033 655	129 265 151
Mark	26 343 477	26 343 477

**Taxeringsvärden**

Bostäder	106 200 000	106 200 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>106 200 000</b>	<b>106 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>87 000 000</i>	<i>87 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 200 000</i>	<i>19 200 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	75 000	75 000
Installationer	86 000	0
	<b>161 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	86 000
	<b>0</b>	<b>86 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>161 000</b>	<b>161 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-75 000	-75 000
Installationer	-8 600	0
	<b>-83 600</b>	<b>-75 000</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-8 600	-8 600
	<b>-8 600</b>	<b>-8 600</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-75 000	-75 000
Installationer	-17 200	-8 600
	<b>-92 200</b>	<b>-83 600</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>68 800</b>	<b>77 400</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	334	2 924
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>334</b>	<b>2 924</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	5 767	14 207
Förutbetalda försäkringspremier	102 153	91 208
Förutbetalda driftkostnader	6 566	6 266
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 041	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 090	25 125
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>172 618</b>	<b>136 806</b>



**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Handkassa	0	100
Bankmedel	998 484	264 903
Transaktionskonto	646 716	1 711 012
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 645 200</b>	<b>1 976 015</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Inteckningslån	44 457 500	45 457 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 112 500	-30 200 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 345 000</b>	<b>15 257 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,18%	2025-01-28	16 000 000,00	0,00	1 000 000,00	15 000 000,00
SEB	3,78%	2025-06-28	14 200 000,00	0,00	0,00	14 200 000,00
SEB	4,21%	2026-05-28	14 345 000,00	0,00	0,00	14 345 000,00
SEB	4,67%	2025-09-28	912 500,00	0,00	0,00	912 500,00
<b>Summa</b>			<b>45 457 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>44 457 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 15 000 000 kr, 14 200 000 kr och 912 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Leverantörsskulder	90 247	39 747
Ej reskontraförda leverantörsskulder	11 418	15 090
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>101 665</b>	<b>54 837</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	215 673	208 236
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>215 673</b>	<b>208 236</b>





**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	25 270	4
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>25 270</b>	<b>4</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	9 326
Upplupna räntekostnader	22 169	24 032
Upplupna elkostnader	7 447	8 463
Upplupna vattenavgifter	44 851	56 230
Upplupna värmekostnader	20 712	11 642
Upplupna revisionsarvoden	16 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	0	33 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	242 603	320 467
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>353 781</b>	<b>478 060</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	65 640 000	65 640 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Växjö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Cai Bolö  
*Ordförande*

\_\_\_\_\_  
Johanna Björklund

\_\_\_\_\_  
Philip Popovski  
*Vice ordförande*

\_\_\_\_\_  
Marcus Drugge

\_\_\_\_\_  
Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Malin Andersson  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557545890929





## Dokument

<p><b>211638 Årsredovisning 2024</b> Huvuddokument 23 sidor <i>Startades 2025-05-05 15:13:10 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)</i> <i>Färdigställt 2025-05-06 07:46:24 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>211638 Bilagor 2024</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Ulrika Nyman (UN)</i></p>
---	--

## Initierare

<p><b>Ulrika Nyman (UN)</b> Riksbyggen <i>ulrika.nyman@riksbyggen.se</i></p>
--

## Signerare

<p><b>Cai Bolö (CB)</b> <i>caibolo@telia.com</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAI BOLÖ"</i> <i>Signerade 2025-05-05 19:19:46 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>Patrik Andersson (PA)</b> <i>putte@blixtnil.se</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patrik Andersson"</i> <i>Signerade 2025-05-05 15:48:42 CEST (+0200)</i></p>
<p><b>Johanna Björklund (JB)</b> <i>gemlajohanna@gmail.com</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA ELISABETH BEATA BJÖRKLUND"</i> <i>Signerade 2025-05-05 20:12:47 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>Marcus Drugge (MD)</b> <i>malke@live.se</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marcus Drugge"</i> <i>Signerade 2025-05-05 19:24:29 CEST (+0200)</i></p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557545890929

Philip Popovski (PP)  
*philip.popovski@live.se*



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PHILIP POPOVSKI"  
Signerade 2025-05-05 18:49:58 CEST (+0200)

Malin Andersson (MA)  
*maandersson2009@hotmail.com*



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Malin Annika Andersson"  
Signerade 2025-05-05 20:15:52 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)  
*mikael.svensson@se.ey.com*



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL SVENSSON"  
Signerade 2025-05-06 07:46:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Limnologen 2 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflödeför året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar samt de förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



### **De förtroendevalda revisorns ansvar**

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Limnologen 2 för år 2024 samt 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 uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **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, 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

### **Anmärkning**

Vid flera tillfällen under räkenskapsåret har inte debiterad preliminärskatt betalats i rätt tid.

Växjö dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Svensson.  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

Malin Andersson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557545893121

## Dokument

### Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-05-05 15:13:52 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)*

*Färdigställt 2025-05-06 07:47:13 CEST (+0200)*

## Initierare

Ulrika Nyman (UN)

Riksbyggen

*ulrika.nyman@riksbyggen.se*

## Signerare

Malin Andersson (MA)

*maandersson2009@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Malin Annika Andersson"*

*Signerade 2025-05-05 19:59:41 CEST (+0200)*

Mikael Svensson (MS)

*mikael.svensson@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"MIKAEL SVENSSON"*

*Signerade 2025-05-06 07:47:13 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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.

## Årsavgift

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 20,6 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 planerliga 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.

# Bostadsrättsföreningen Limnologen 2

Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
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 långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

