
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Limnologen 2
Org nr: 769614-1394



Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den i kontakt med din bank eller vid försäljning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

m



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Limnologen 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-31. Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 539 tkr sämre än föregående år och beror främst på ökade kostnader för underhåll. Under året har ommålning av fasader genomförts.

Reparationskostnaderna har minskat med 67 tkr och underhållskostnaderna har ökat med 735 tkr jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat med 85 tkr, till följd av att 1 lån omsatts till lägre ränta och en extraamortering på 2 mkr gjordes föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar nästa år har under året förändrats från 22 % till 20 %.

Under året har man amorterat 1,5 mkr 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 643 % till 578 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 231 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 304 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 144 tkr och planerat underhåll för 833 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. *mj*

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 4 448 tkr. Avsättning för kommande underhåll har skett enligt budget för 2021 med 500 tkr. Under året har 833 tkr tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 4 115 tkr.

Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Limnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 288 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 60 tkr har satts av under 2021. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfond till 348 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, målning	833

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
Tobias Björklund	Vice ordförande	2023
Anton Lidh	Sekreterare	2023
Erik Ståhl	Ledamot	2023
Charlotta Brag	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Norbeck	Suppleant	2022
Madelene Hjertqvist	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Växjö	Auktoriserad revisor	2022
Malin Andersson	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bodil Rönn	2022
Margareta Johansson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens manuella avläsning på vatten flyttades 2021-01-01 till ett externt mätbolag, vilket innebär att föreningen inte längre har avisering med IMD. Kostnaden för vatten faktureras nu direkt till medlem. Under året har föreningen därav avregistrerats som momspliktig verksamhet.

M

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

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

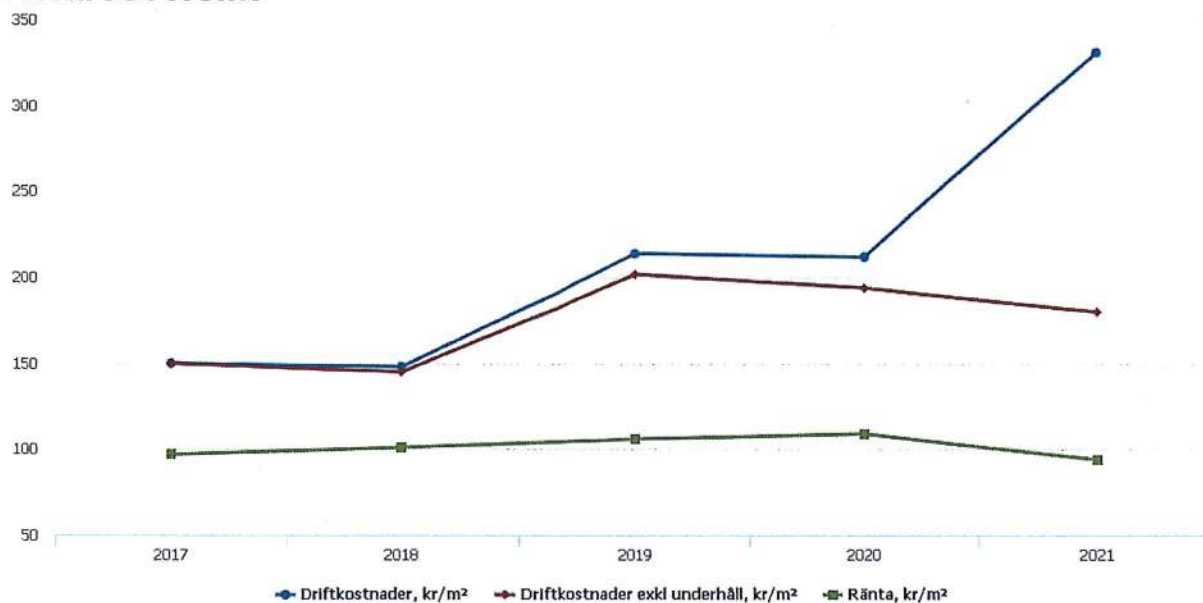
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 634 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *m*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 854	3 950	3 824	3 681	3 977
Resultat efter finansiella poster	73	612	589	704	1 156
Årets resultat	73	612	589	704	1 156
Resultat exklusive avskrivningar	1 304	1 844	1 820	1 935	2 387
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	744	1 284	1 260	1 420	1 872
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	101	101	101	93	94
Balansomslutning	162 158	163 545	165 097	164 155	166 122
Soliditet %	68	68	67	67	65
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	20	22	550	501	145
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	578	643	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	634	634	607	581	634
Driftkostnader, kr/m ²	331	213	214	148	150
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	180	196	202	148	150
Ränta, kr/m ²	94	109	106	101	97
Underhållsfond, kr/m ²	807	857	773	684	590
Lån, kr/m ²	9 218	9 489	9 851	9 851	10 303

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. *m*

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	4 448 179	287 500	1 603 848	612 009
Disposition enl. årsstämmobeslut				612 009	-612 009
Reservering underhållsfond		500 000	60 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-833 438		833 438	
Årets resultat					72 827
Vid årets slut	103 469 884	4 114 741	347 500	2 489 295	72 827

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 215 857
Årets resultat	72 827
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	833 438
Summa	2 562 122

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 562 122
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 854 116	3 949 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 888	124 301
Summa rörelseintäkter		3 898 004	4 073 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 010 605	-1 561 339
Personalkostnader	Not 6	-62 878	-64 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 231 496	-1 231 496
Summa rörelsekostnader		-3 304 979	-2 857 347
Rörelseresultat		593 025	1 216 597
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-520 198	-604 588
Summa finansiella poster		-520 198	-604 588
Resultat efter finansiella poster		72 827	612 009
Årets resultat		72 827	612 009

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	158 071 621	159 303 118
Summa materiella anläggningstillgångar		158 071 621	159 303 118
Summa anläggningstillgångar		158 071 621	159 303 118
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	8	8
Övriga fordringar	Not 11	4 184	2 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	112 517	272 451
Summa kortfristiga fordringar		116 709	274 990
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 969 843	3 966 585
Summa kassa och bank		3 969 843	3 966 585
Summa omsättningstillgångar		4 086 552	4 241 575
Summa tillgångar		162 158 173	163 544 692

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 469 884	103 469 884
Fond för yttre underhåll		4 462 242	4 735 680
Summa bundet eget kapital		107 932 126	108 205 564
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 489 295	1 603 848
Årets resultat		72 827	612 009
Summa fritt eget kapital		2 562 122	2 215 857
Summa eget kapital		110 494 248	110 421 421
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 345 000	34 045 000
Summa långfristiga skulder		31 345 000	34 045 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 612 500	18 412 500
Leverantörsskulder	Not 15	49 753	110 496
Skatteskulder	Not 16	193 497	188 003
Övriga skulder	Not 17	9 448	16 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	453 726	350 505
Summa kortfristiga skulder		20 318 925	19 078 271
Summa eget kapital och skulder		162 158 173	163 544 692

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder *	3 475 495	3 503 939
Hyror, bostäder	298 223	276 333
Vattenavgifter	80 398	169 373
Summa nettoomsättning	3 854 116	3 949 644

*Minskad intäkt av årsavgifter 2021 jämfört med föregående år beror på att medlemmarna fick 10% avdrag på månadsavgiften i oktober på grund av olägenheter i samband med målningsarbete.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	16 876	10 136
Övernattningsslägenhet	19 500	13 800
Övriga sidointäkter	2 748	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-7
Övriga rörelseintäkter	4 764	100 372
Summa övriga rörelseintäkter	43 889	124 301

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-833 438	-98 771
Reparationer	-144 006	-211 242
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 753	-95 743
Försäkringspremier	-65 759	-57 431
Kabel- och digital-TV	-100 500	-122 957
Systematiskt brandskyddsarbete	-806	-1 609
Serviceavtal	-37 856	-33 769
Obligatoriska besiktningar (<i>Obligatorisk ventilationskontroll</i>)	-43 462	-5 035
Bevakningskostnader	-10 569	-10 198
Övriga utgifter, köpta tjänster *	-9 136	0
Förbrukningsinventarier (<i>Hjärtstartare och skyddsskåp</i>)	-35 125	-8 390
Vatten	-70 598	-184 364
Fastighetsel	-103 385	-72 597
Uppvärmning	0	-10 593
Sophantering och återvinning	-91 079	-82 149
Förvaltningsarvode drift	-184 449	-185 136
Summa driftskostnader	-1 827 922	-1 179 984

*Automatlarm, (inkl. 2020, pga att kostnaden inte periodiserades föregående år). Samt bygglöv (cykelskydd).

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-96 910	-95 359
Samfälligheten	-30 000	-240 000
Arvode, yrkesrevisor	-13 125	-12 625
Övriga förvaltningskostnader	-4 714	-1 574
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 687	-10 144
Representation	-402	-1 197
Kontorsmateriel	-4 077	-998
Telefon och porto	-3 866	-4 108
Konsultarvoden	-2 400	-6 400
Bankkostnader	-4 133	-3 953
Övriga externa kostnader	-2 369	-4 998
Summa övriga externa kostnader	-182 683	-381 355

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-25 840	-16 360
Sammanträdesarvoden	-24 000	-23 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-20 100
Sociala kostnader	-10 538	-5 052
Summa personalkostnader	-62 878	-64 512

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-519 214	-603 954
Övriga räntekostnader	-984	-634
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-520 198	-604 588

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 586 067	-8 354 571
	-9 586 067	-8 354 571
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 231 496	-1 231 496
	-1 231 496	-1 231 496
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 817 563	-9 586 067

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	131 728 144	132 959 641
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

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8	8
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8	8

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 684	2 531
Momsfordringar	1 500	0
Summa övriga fordringar	4 184	2 531

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	9 332	83 936
Förutbetalda försäkringspremier	67 863	65 759
Förutbetalda driftkostnader	7 449	6 792
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	23 840
Förutbetald uppvärmning	2 748	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 125	25 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	67 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 517	272 451

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	100	220
Bankmedel	269 995	289 277
Transaktionskonto	3 699 748	3 677 087
Summa kassa och bank	3 969 843	3 966 585

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	50 957 500	52 457 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 612 500	-18 412 500
Långfristig skuld vid årets slut	31 345 000	34 045 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,55%	2022-03-15	912 500,00	0,00	0,00	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	0,76%	2024-01-28	17 500 000,00	0,00	1 500 000,00	16 000 000,00
Summa			52 457 500,00	0,00	1 500 000,00	50 957 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 2 lån på totalt 19 612 500 kr som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Not 15 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	49 753	110 496
Summa leverantörsskulder	49 753	110 496

Not 16 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	193 497	188 003
Summa skatteskulder	193 497	188 003

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	375	-1 500
Skuld sociala avgifter och skatter	9 073	18 267
Summa övriga skulder	9 448	16 767

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 899	0
Upplupna räntekostnader	6 892	7 512
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 646	0
Upplupna elkostnader	16 816	8 121
Upplupna vattenavgifter	56 238	0
Upplupna värmekostnader	0	10 593
Upplupna kostnader för renhållning	1 760	2 783
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	17 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	329 475	307 496
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	453 726	350 505

Not 19 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	65 640 000	65 640 000

Styrelsens underskrifter

Växjö 2022-04-25
Ort och datum


Torgny Jansson
Ordförande

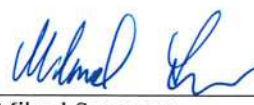

Tobias Björklund

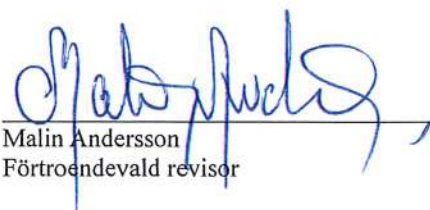

Anton Lidh


Erik Ståhl


Charlotta Brag

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2022


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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 Riksbyggens Brf Limnologen 2 för år 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisions sed 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 tryggande 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 27 april 2022



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.

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 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

