
Årsredovisning

BRF LIMNOLOGEN 1
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769614-1402

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1 - 5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7 - 8
Noter	9 - 14
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LIMNOLOGEN 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	20	26	16	2

Det finns 72 st parkeringsplatser till förfogande i parkeringsanläggningen hos Limnologens Samfällighetsförening.

Total bostadsarea: 5 528 m²

Årets taxeringsvärde 61 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 57 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Riksbyggens kontor i Växjö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

ALT Hiss	Hissar
Folksam	Fastighetsförsäkring
Multicom Security	Databevakning
NALO	Filterbyte
PeHå förvaltning	Teknisk förvaltning
RevisorsCentrum i Skövde	Revision
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samhall	Yttre och inre skötsel
Suez Sverige AB	Återvinning
SOS	Hisslarm

Stål & Verktyg	Underhållsavtal dörrar
Sydsprinkler AB	Serviceavtal sprinkler
Wallenstam Energi AB	EL - förbrukning
VEAB	EL - nät
VEAB	Fjärrvärme
VEAB	Serviceavtal mätning
Wexnet	Bredband
Växjö Kommun	Vatten och renhållning
VÖKBY	Kabel-tv

Föreningen är delaktig i **Limnologen Samfällighet** tillsammans med Brf Limnologen 2. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.

Efter den senaste stämman 2016-05-08 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mikael Ahlgrimm	Ordförande	Stämman	2017
Per Gerrevall	Vice ordförande	Stämman	2018
Emma Nilsson	Sekreterare	Stämman	2017
Monica Sundell	Kassör	Stämman	2017
Jan Tollin	Ledamot	Stämman	2018
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Annika Schilling		Stämman	2018
Elizabeth Widjestål		Stämman	2018
Nils-Göran Petersson		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Olle Termen	Revisor	Stämman	2017
Revisorscentrum i Skövde	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
Staffan Jansson			

Valberedning

Monica Stridh Gunnarsson (sammankallande)	Stämman	2017
CeGe Rosén	Stämman	2017
Fredrik Bonnevier	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 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 2016 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 98 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 642 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 164 tkr (30 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 72 kr/m².

Vid bokföringsårets ingång hade Brf Limnologen 1 totalt avsatt 2 174 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett med ytterligare 400 tkr för 2016. Under året har inget tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 2 574 tkr. Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Limnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 122 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 15 tkr har satts av under 2016. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfonden till 138 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År	Kommentar
Dörrar	2012	Nya soprumdörrar
Belysning vid cykelställ	2012	Inst. rörelsevakt

Årets utförda reparationer	Belopp tkr	Kommentar
Utgifter för materialinköp	2	Färg, växter
Vatten/avlopp	1	Stopp i stam
Värme	4	Läcka i undercentral
El	1	Byte rörelsevakt
Ventilation	85	Byte ventilationsfilter
Hissar	1	Driftsstopp
Balkong	3	Läcka i balkongtak

Årets resultat är 23 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade avskrivningar samt på ökade bidrag till Limnologens Samfällighet för att täcka ökade kostnader.

Föreningens intäktsökning beror till övervägande del på den 2% höjning av årsavgiften per den 1 januari 2016 samt på ökad uthyrning av p-platser.

Driftkostnaderna i föreningen har totalt minskat med 92 tkr. Orsaken till förändringen beror till övervägande del på minskade reparationskostnader. Föreningen har ett nytt serviceavtal betr. sprinkler, vilket har medfört ökade besiktningskostnader.

De övriga externa kostnaderna har ökat med 97 tkr, beror till övervägande del på ökade bidrag till Limnologens Samfällighet för att täcka uppkomna kostnader.

Föreningens personalkostnader inkl. sociala avgifter har totalt ökat med 13 tkr. Förändringen beror till övervägande del på mer nedlagd tid utanför det ordinarie styrelsearbetet.

Föreningens avskrivningar har ökat jmf med föregående år. Orsaken till ökningen är att linjär avskrivning på 1 426 tkr har tillämpats full ut och så kommer att ske i fortsättningen tills fastigheten är slutavskriven. Den totala avskrivningstiden på fastigheten, sedan uppförande, är beräknad på 100 år. De föregående åren har en upptrappning skett till gällande belopp.

Räntekostnaderna har minskat med 118 tkr. Orsaken till minskningen beror till övervägande del på amortering av fastighetslånen. Föreningen har haft ett lån med rörlig 3 månadsränta. Den rörliga 3 månadsräntan har rört sig från 0,63% vid årets början till 0,79% vid årets slut. Samtliga lån har haft en fast amortering på 75 tkr/kvartal.

Den 20 september gjordes en extraamortering på 1 500 tkr på föreningens lån med rörlig 3 månadsränta, vilket har bidragit till minskade räntekostnader.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 192 tkr. Avvikelsen beror främst på minskade reparationskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 117% till 110%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 426 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 301 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

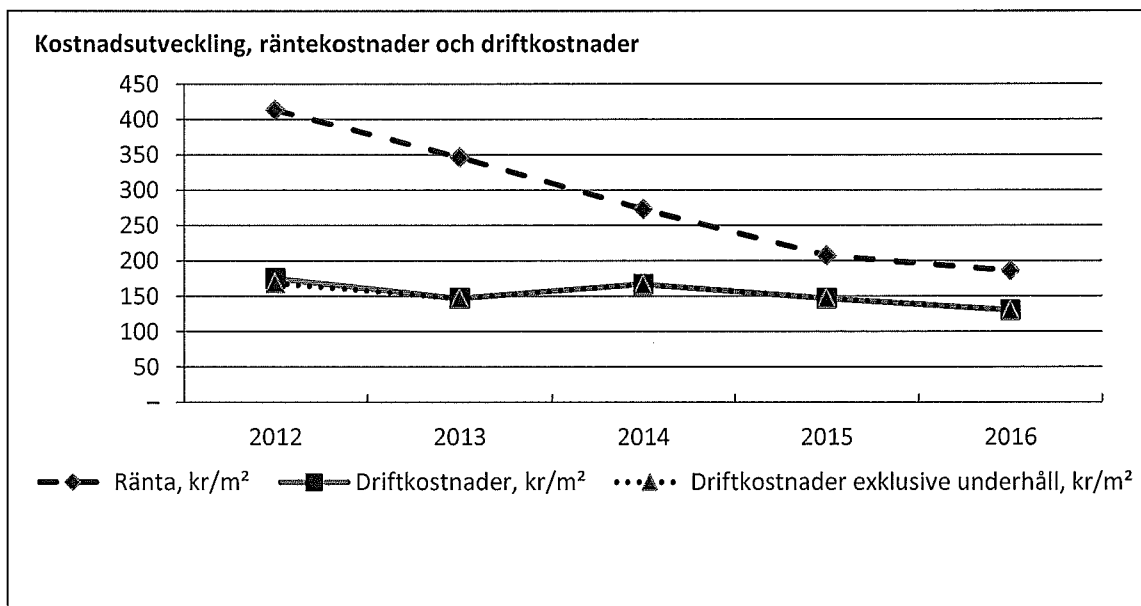
Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	4 376	4 289	4 237	4 094	3 838
Resultat efter finansiella poster	875	898	769	542	- 18
Årets resultat	875	898	769	542	- 18
Resultat exklusive avskrivningar	2 301	2 097	1 718	1 241	663
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 886	1 882	1 503	806	- 192
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	75	39	39	79	155
Balansomslutning	149 612	151 019	151 906	152 817	154 230
Soliditet	67%	66%	65%	64%	63%
Likviditet	110%	117%	68%	64%	107%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	702	688	674	653	607
Driftkostnader, kr/m ²	130	147	167	147	175
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	130	147	167	147	168
Ränta, kr/m ²	186	207	273	346	413
Underhållsfond, kr/m ²	491	415	377	338	245
Lån, kr/m ²	8 755	9 190	9 520	9 809	10 139
El, kWh	39 116	39 269	39 581	46 519	45 889

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond Limnologue	Underhålls- fond Limnologens Samfällighet	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 964 100	2 174 200	122 500	- 584 055	897 910
Disposition enl. årsstämmobeslut				897 910	- 897 910
Reservering underhållsfond		400 000	15 000	- 415 000	
Ianspråktagande underhållsfond		—		—	
Årets resultat					875 351
Vid årets slut	96 964 100	2 574 200	137 500	- 101 145	875 351

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	313 855
Årets resultat före fondförändring	875 351
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-415 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	774 206

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	774 206



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 375 997	4 289 418
Övriga rörelseintäkter	3	145 936	127 457
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 521 933	4 416 875
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 720 953	- 812 717
Övriga externa kostnader	5	- 367 336	- 270 286
Personalkostnader	6	- 105 820	- 93 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 425 831	-1 198 971
Summa rörelsekostnader		-2 619 940	-2 375 084
Rörelseresultat		1 901 994	2 041 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 638	2 493
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 028 281	-1 146 374
Summa finansiella poster		-1 026 643	-1 143 881
Resultat efter finansiella poster		875 351	897 910
Årets resultat	10	875 351	897 910

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	147 780 335	149 206 166
Summa materiella anläggningstillgångar		147 780 335	149 206 166
Summa anläggningstillgångar		147 780 335	149 206 166
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	26 989
Övriga fordringar	12	707	549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	94 246	87 725
Summa kortfristiga fordringar		94 953	115 263
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		—	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		—	1 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 736 906	597 852
Summa kassa och bank		1 736 906	597 852
Summa omsättningstillgångar		1 831 859	1 813 115
SUMMA TILLGÅNGAR		149 612 194	151 019 281

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 964 100	96 964 100
Underhållsfond		2 711 700	2 296 700
Summa bundet eget kapital		99 675 800	99 260 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 101 145	- 584 055
Årets resultat	10	875 351	897 910
Summa fritt eget kapital		774 206	313 855
Summa eget kapital		100 450 006	99 574 655
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	47 500 000	49 900 000
Summa långfristiga skulder		47 500 000	49 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	900 000	900 000
Leverantörsskulder		151 260	74 164
Skatteskulder		84 085	82 377
Övriga skulder	16	6 908	33 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	519 935	454 410
Summa kortfristiga skulder		1 662 188	1 544 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 612 194	151 019 281

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	100 år	2107

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 879 172	3 803 109
Hyror, lokaler	17 725	17 550
Hyror, p-platser	274 275	263 078
Vattenavgifter	204 825	205 682
	<u>4 375 997</u>	<u>4 289 418</u>

*I år redovisas vattenavgiften så att de ingår i nettoomsättningen.
Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter.
Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	89 280	88 680
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	51 016	31 125
Inkassointäkter	1 440	540
Övriga rörelseintäkter	4 200	7 113
	<u>145 936</u>	<u>127 457</u>



Belopp i kr om inget annat anges.

2016-01-01 2015-01-01
2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	98 337	235 618
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	42 478	41 641
Försäkringspremier	41 355	39 381
Kabel- och digital-TV	8 316	2 079
Fastighetsskötsel	36 220	33 580
Städning gemensamma utrymmen	69 096	67 140
Obligatoriska besiktningar	36 657	16 265
Bevakningskostnader	13 866	13 966
Materiel, skötsel och städning (eget inköp)	2 218	1 055
Drift och förbrukning, övrigt	—	1 022
Förbrukningsinventarier och -materiel	7 134	4 776
Fordons- och maskinkostnader	200	150
Vatten	188 477	184 533
El	52 916	53 545
Uppvärmning	28 951	28 134
Sophantering och återvinning	88 592	86 078
Övrigt	6 140	3 755
	<u>720 953</u>	<u>812 717</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	—	531
Arvode för ekonomisk förvaltning	86 340	83 763
Kostnader, Limnologens Samfällighetsförening	153 115	50 000
IT-kostnader	100 500	100 799
Juridiska kostnader	1 800	675
Arvode, yrkesrevisorer	12 967	12 746
Trivselskostnader	3 402	6 151
Telefon och porto	7 712	9 352
Köpta tjänster	—	4 224
Bankkostnader	600	595
Övriga externa kostnader	900	1 450
	<u>367 336</u>	<u>270 286</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Ersättning, utanför styrelsearbete	14 401	8 104
Fast styrelsearvode	67 200	63 547
Övriga ersättningar till förtroendevalda	651	—
Summa	<u>82 252</u>	<u>71 651</u>
Sociala kostnader	23 568	21 459
	<u>105 820</u>	<u>93 110</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 425 831	1 198 971
	<u>1 425 831</u>	<u>1 198 971</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-01-01	2015-01-01
2016-12-31	2015-12-31

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 417	2 432
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	197	58
Övriga ränteintäkter	24	3
	<u>1 638</u>	<u>2 493</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 027 851	1 145 950
Övriga räntekostnader	430	424
	<u>1 028 281</u>	<u>1 146 374</u>

Not 10 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 875 351 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 460 350 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31

2015-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

136 074 000

136 074 000

Mark

17 326 000

17 326 000

153 400 000

153 400 000

Summa anskaffningsvärden

153 400 000

153 400 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-4 193 834

-2 994 863

-4 193 834

-2 994 863

Årets avskrivning byggnader

-1 425 831

-1 198 971

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 619 665

-4 193 834

Restvärde enligt plan vid årets slut

147 780 335

149 206 166

Varav

Byggnader

130 454 335

131 880 166

Mark

17 326 000

17 326 000

Taxeringsvärden

bostäder

61 800 000

57 200 000

Totalt taxeringsvärde

61 800 000

57 200 000

varav byggnader

53 000 000

49 000 000

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto

707

549

707

549

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier

46 500

41 355

Förutbetald kabel-tv-avgift

693

693

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

25 125

25 125

Övriga periodiserade kostnader

3 978

4 810

Övrigt

17 950

15 743

94 246

87 725

Not 14 Kassa och bank

Handkassa

—

5 000

Bankmedel, SEB

1 000 700

—

Förvaltningskonto i Swedbank

736 206

592 852

1 736 906

597 852

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31

2015-12-31

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	48 400 000	50 800 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 900 000	- 900 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	47 500 000	49 900 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,79%	rörlig ränta	16 975 000		1 800 000	15 175 000
SEB BOLÅN AB	2,15%	2022-01-28	17 400 000		300 000	17 100 000
SEB BOLÅN AB	3,24%	2018-12-28	16 425 000		300 000	16 125 000
			50 800 000		2 400 000	48 400 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 43 900 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

Skulder till och förskott från hyresgäster och andra kunder	6 908	6 801
Skuld sociala avgifter och skatter	—	26 874
	6 908	33 675

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

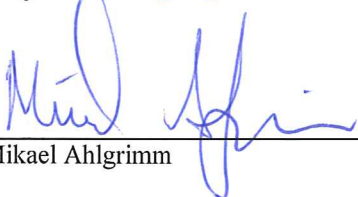
Upplupna löner	48 600	—
Upplupna sociala avgifter	14 818	—
Upplupna räntekostnader	33 000	34 368
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 444	—
Upplupna elkostnader	7 697	7 832
Upplupna värmekostnader	28 951	28 134
Upplupna kostnader för renhållning	1 738	2 144
Upplupna revisionsarvoden	12 933	12 679
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 758	5 595
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	362 996	363 658
	519 935	454 410

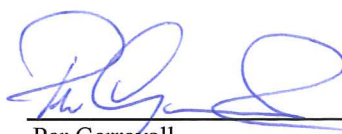
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	56 850 000	56 850 000
Summa ställda panter	56 850 000	56 850 000

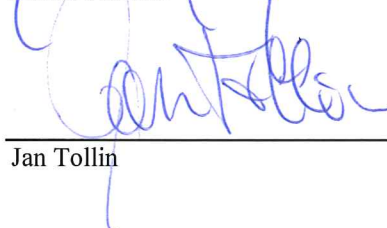
Växjö 2017-03-30


Mikael Ahlgrim


Per Gerrevall


Emma Nilsson


Monica Sundell


Jan Tollin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-04


Revisorscentrum i Skövde
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor


Olle Termen
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Limnologen 1

Org.nr 769614-1402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Limnologen 1 för år 2016.

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 2016 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av kassaflödesanalys (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga

osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Limnologen 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

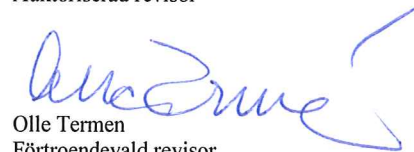
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Växjö den 4 april 2017

RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Olle Termen
Förtroendevald revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	875 351	897 910
Justerings poster för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 425 831	1 198 971
	2 301 182	2 096 881
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 301 182	2 096 881
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	20 311	-939
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	117 562	40 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 439 055	2 136 247
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 400 000	-1 825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 400 000	-1 825 000
Årets kassaflöde	39 055	311 247
Likvida medel vid årets början	1 697 852	1 386 605
Likvida medel vid årets slut	1 736 906	1 697 852
(se och Not 14)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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.

Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

BRF LIMNOLOGEN 1

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