
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Limnologen 1
Org nr: 769614-1402



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Limnologen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat uppgår till 815 698 kr (f.å. 875 351 kr). Minskningen beror på ökade driftskostnader, bl.a. genomförd lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll samt reparationsarbeten av trallgolv och undertak på balkonger, för vilka viss försäkringsersättning erhållits.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 426 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 242 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. två extra amorteringar på totalt 1 400 tkr, utöver de ordinarie amorteringarna på 600 tkr per år, samt att ett lån omsattes per den 28 april 2017 till rörlig ränta baserad på STIBOR 7 dagar.

Föreningens egna kapital har stärkts med 815 698 kr. Antagen budget för verksamhetsåret 2018 ger full kostnadstäckning, varför styrelsen beslutat att inte höja avgifterna 2018.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 110 % till 106 %.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
3	20	26	16	2	67

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 61 800 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Hissar	ALT Hiss
Fastighetsförsäkring	Folksam
Databevakning	Add Secure
Ventilationsfilter (byte)	NALO Ventilation
Teknisk förvaltning	PeHå Förvaltning
Revision	RevisorsCentrum i Skövde AB
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Inre och yttre skötsel	Samhall
Återvinning	Suez Recycling
Hisslarm	SOS Alarm
Underhållsavtal dörrar	Stål & Verktyg
Serviceavtal sprinkler	Sydsprinkler AB
El – förbrukning	Svensk NaturEnergi AB
EL – nät	VEAB
Fjärrvärme	VEAB
Serviceavtal mätning	VEAB
Bredband	Wexnet
Vatten och renhållning	Växjö kommun
Kabel-tv	VÖKBY

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Limnologen tillsammans med Brf Limnologen 2. 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. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 289 tkr.

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 1 642 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 164 tkr (30 kr/m²).

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (36 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Vid bokföringsårets ingång hade Brf Limnologen 1 totalt avsatt 2 574 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett med ytterligare 200 tkr för 2017. Under året har inget tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 2 774 tkr.

Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Limnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 138 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 15 tkr har satts av under 2017. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfonden till 153 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Ahlgrimm	Ordförande	Stämman	2019
Per Gerrevall	Vice ordförande	Stämman	2018
Emma Nilsson	Sekreterare	Stämman	2019
Olle Termén	Kassör	Stämman	2019
JanTollin	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils-Göran Petersson	Stämman	2019
Anders Danielsson	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Sundell	Föreningsrevisor	Stämman	2018
RevisorsCentrum i Skövde AB, Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2018

Valberedning	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Stridh Gunnarsson, sammankallande	Stämman	2018
Fredrik Bonnevier	Stämman	2018
Elisabeth Widjestål	Stämman	2018

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99.

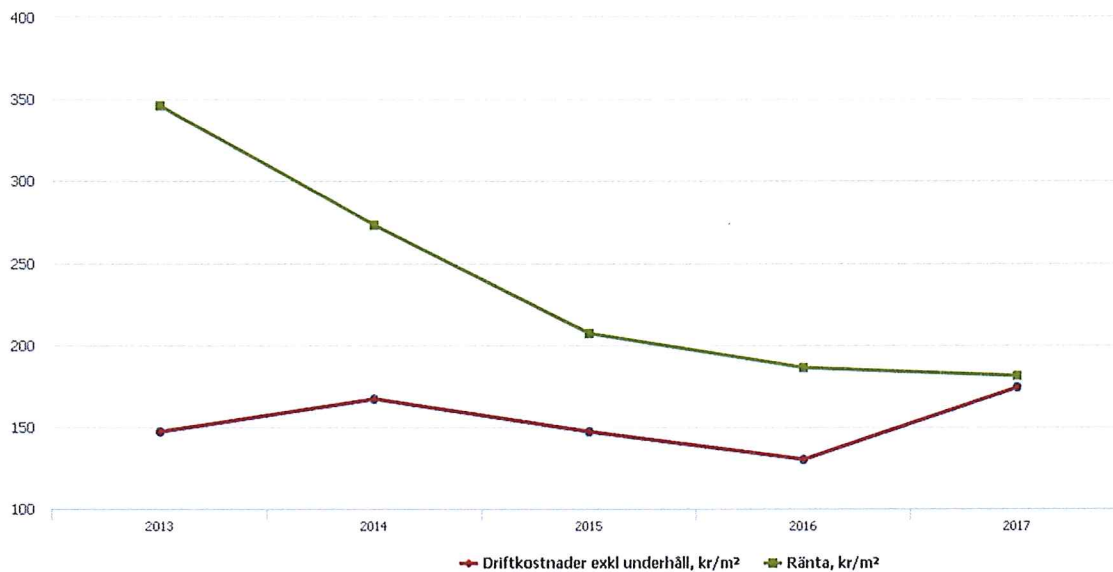
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 381	4 376	4 289	4 237	4 094
Resultat efter finansiella poster	816	875	898	769	542
Årets resultat	816	875	898	769	542
Resultat exklusive avskrivningar	2 242	2 301	2 097	1 718	1 241
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 027	1 886	1 882	1 503	806
Avsättning till underhållsfond kr/m²	39	75	39	39	79
Balansomslutning	148 207	149 612	151 019	151 906	152 817
Soliditet %	68	67	66	65	64
Likviditet %	106	110	117	68	64
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	702	702	688	674	653
Driftkostnader, kr/m²	174	130	147	167	147
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	174	130	147	167	147
Ränta, kr/m²	181	186	207	273	346
Underhållsfond, kr/m²	529	491	415	377	338
Lån, kr/m²	8 339	8 755	9 190	9 520	9 809

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 (f.n. 68 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond Limnologen 1	Underhålls- fond Limnologens Samfällighet	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 964 100	2 574 200	137 500	-101 145	875 351
Disposition enl. årsstämmobeslut				875 351	-875 351
Reservering underhållsfond		200 000	15 000	-215 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					815 698
Vid årets slut	96 964 100	2 774 200	152 500	559 206	815 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	774 206
Årets resultat	815 698
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets fondavsättning till Limnologens Samfällighet	-15 000

Summa	1 374 904
--------------	------------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 374 904
-----------------------------------	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 380 661	4 375 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 534	145 936
Summa rörelseintäkter		4 546 194	4 521 933
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-965 201	-720 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 140	-367 336
Personalkostnader	Not 6	-106 506	-105 820
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 425 831	-1 425 831
Summa rörelsekostnader		-2 728 677	-2 619 940
Rörelseresultat		1 817 517	1 901 994
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22	1 638
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-1 001 842	-1 028 281
Summa finansiella poster		-1 001 820	-1 026 643
Resultat efter finansiella poster		815 698	875 351
Årets resultat		815 698	875 351

3

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	146 354 504	147 780 335
Summa materiella anläggningstillgångar		146 354 504	147 780 335
Summa anläggningstillgångar		146 354 504	147 780 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	3 136	0
Övriga fordringar	Not 12	910	707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	141 839	94 246
Summa kortfristiga fordringar		145 885	94 953
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 706 521	1 736 906
Summa kassa och bank		1 706 521	1 736 906
Summa omsättningstillgångar		1 852 406	1 831 859
Summa Tillgångar		148 206 910	149 612 194

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 964 100	96 964 100
Fond för yttre underhåll		2 926 700	2 711 700
Summa bundet eget kapital		99 890 800	99 675 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		559 206	-101 145
Årets resultat		815 698	875 351
Summa fritt eget kapital		1 374 904	774 206
Summa eget kapital		101 265 704	100 450 006
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	45 200 000	47 500 000
Summa långfristiga skulder		45 200 000	47 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	900 000	900 000
Leverantörsskulder	Not 16	219 631	151 260
Skatteskulder	Not 17	86 531	84 085
Övriga skulder	Not 18	31 567	6 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	503 478	519 935
Summa kortfristiga skulder		1 741 207	1 662 188
Summa Eget kapital och Skulder		148 206 910	149 612 194



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	Slutår
Byggnader	Linjär	100 år	2107

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 879 184	3 879 172
Hyror, lokaler	22 350	17 725
Hyror, p-platser	278 177	274 275
Vattenavgifter	200 950	204 825
Summa nettoomsättning	4 380 661	4 375 997

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	101 656	89 280
Fakturerade kostnader	720	1 440
Övriga sidointäkter	370	51 020
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Övriga rörelseintäkter	2 050	4 200
Försäkringsersättningar	60 743	0
Summa övriga rörelseintäkter	165 534	145 936

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Reparationer	-288 973	-98 337
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 053	-42 478
Försäkringspremier	-46 500	-41 355
Kabel- och digital-TV	-8 349	-8 316
Serviceavtal	-8 493	0
Obligatoriska besiktningar	-17 680	-36 657
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-39 375	0
Bevakningskostnader	-6 029	-5 665
Övriga utgifter, köpta tjänster	-16 056	-8 201
Drift och förbrukning, övrigt	-5 000	-6 140
Förbrukningsinventarier	-8 635	-7 134
Fordons- och maskinkostnader	-398	-200
Vatten	-199 022	-188 477
Fastighetsel	-57 785	-52 916
Uppvärmning	-22 600	-28 951
Sophantering och återvinning	-83 271	-88 592
Förvaltningsarvode drift	-112 983	-107 534
Summa driftkostnader	-965 201	-720 953

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-88 631	-86 340
Lokalkostnader	0	-153 115
IT-kostnader	-101 160	-100 500
Arvode, yrkesrevisorer	-13 216	-12 967
Kreditupplysningar	-450	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 216	0
Representation	-2 931	-3 402
Telefon och porto	-9 271	-7 712
Bankkostnader	-1 557	-600
Övriga externa kostnader	-600	-900
Summa övriga externa kostnader	-231 140	-367 336

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ersättning utanför ordinarie styrelsearbete	0	-12 601
Styrelsearvoden	-29 474	-29 600
Sammanträdesarvoden	-34 500	-31 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 200	-6 600
Övriga kostnadsersättningar	-333	-651
Övriga personalkostnader	0	-1 800
Sociala kostnader	-17 999	-23 568
Summa personalkostnader	-106 506	-105 820

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 425 831	-1 425 831
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 425 831	-1 425 831

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 417
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	197
Övriga ränteintäkter	0	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	1 638

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga räntekostnader	-1 001 842	-1 028 281
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 001 842	-1 028 281

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 074 000	136 074 000
Mark	17 326 000	17 326 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	153 400 000	153 400 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 619 665	-4 193 834
	- 5 619 665	- 4 193 834

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

-1 425 831	-1 425 831
------------	------------

Summa årets avskrivningar

- 1 425 831	- 1 425 831
--------------------	--------------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 7 045 496	- 5 619 665
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

146 354 504	147 780 335
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader

129 028 504	130 454 335
-------------	-------------

Mark

17 326 000	17 326 000
------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder

61 800 000	61 800 000
------------	------------

Totalt taxeringsvärde

61 800 000	61 800 000
------------	------------

varav byggnader

53 000 000	53 000 000
------------	------------

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

2017-12-31	2016-12-31
------------	------------

Kundfordringar	3 136	0
----------------	-------	---

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar

3 136	0
--------------	----------

Not 12 Övriga fordringar

2017-12-31	2016-12-31
------------	------------

Skattekonto	910	707
-------------	-----	-----

Summa övriga fordringar

910	707
------------	------------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna hyresintäkter	22 102	17 950
Förutbetalda försäkringspremier	48 825	46 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 775	0
Förutbetald vattenavgift	11 854	0
Förutbetald renhållning	5 586	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 023	693
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 250	25 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 424	3 978
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 839	94 246

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel, SEB	967 284	1 000 700
Transaktionskonto	739 237	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	736 206
Summa kassa och bank	1 706 521	1 736 906

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	46 100 000	48 400 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
Långfristig skuld vid årets slut	45 200 000	47 500 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,78 %	Rörlig ränta	15 175 000,00	0,00	1 700 000,00	13 475 000,00
SEB	3,24 %	2018-12-28	16 125 000,00	0,00	300 000,00	15 825 000,00
SEB	2,15%	2022-01-28	17 100 000,00	0,00	300 000,00	16 800 000,00
Summa			48 400 000,00	0,00	2 300 000,00	46 100 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 900 000 kr årligen.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	900 000	900 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	900 000	900 000



Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	219 631	151 260
Summa leverantörsskulder	219 631	151 260

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	42 478	41 607
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	44 053	42 478
Summa skatteskulder	86 531	84 085

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	22 835	0
Skulder till från hyresgäster och andra kunder	1 289	6 908
Avräkning hyror och avgifter	7 443	0
Summa övriga skulder	31 567	6 908

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	10 800	48 600
Upplupna sociala avgifter	1 767	14 818
Upplupna räntekostnader	34 770	33 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 444
Upplupna elkostnader	8 576	7 697
Upplupna vattenavgifter	16 533	0
Upplupna värmekostnader	22 600	28 951
Upplupna kostnader för renhållning	6 545	1 738
Upplupna revisionsarvoden	13 194	12 933
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 450	5 758
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	359 243	362 996
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	503 478	519 935

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	56 850 000	56 850 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Växjö den 2018-04-11
Ort och datum

Mikael Ahlgrimm
Mikael Ahlgrimm

Per Gerrevall
Per Gerrevall

Emma Nilsson
Emma Nilsson

Olle Termén
Olle Termén

Jan Tollin
Jan Tollin

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 18-04-11...

Staffan Jansson
RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Monica Sundell
Monica Sundell
Förtroendevald revisor

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 2017.

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 2017 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 "Nyckeltal" och "Styrelsens ord" (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

osäkerhetsfaktorn 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 BRP Limnologen 1 för år 2017 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 revisionssed 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.

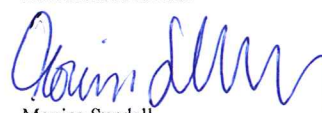
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 11 april 2018
RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Monica Sundell
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Limnologen 1

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