
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Limnologen 1
Org nr: 769614-1402



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista *AN*



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Limnologen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 504 550 kr (föregående år 815 698 kr). Minskingen beror på ökade driftkostnader, bland annat kostnader till följd av vattenskador, för vilka viss försäkringsersättning erhållits. Även övriga externa kostnader har ökat jämfört med föregående år, där största ökningen består av bidrag till samfälligheten.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 426 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 930 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Räntekostnaderna har minskat något till följd av omsatta lån och kontinuerliga amorteringar.

Föreningens egna kapital har stärkts med 504 550 kr. Antagen budget för verksamhetsåret 2019 ger full kostnadstäckning, varför styrelsen beslutat att inte höja avgifterna för 2019.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 106 % till 136 %.

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 fullförsäkrade 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	>5 rok	Summa
3	20	26	16	2	0	67

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

Leverantör	Avtal
Hissar	ALT Hiss
Fastighetsförsäkring	Folksam
Databevakning	Add Secure
Filterbyte	NALO Ventilation
Teknisk förvaltning	PeHå Förvaltning
Revision	Ernst & Young AB
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Inre skötsel	Samhall
Återvinning	Suez Recycling
Hisslarm	Telia
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 samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 506 tkr, varav 402 tkr avser kostnader för vattenskador. Hänförliga till dessa kostnader har föreningen också intäkter i form av försäkringsersättningar. Föreningen har under 2018 utfört planerat underhåll för 0 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 2 614 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 261 tkr (47 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 2 774 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett med ytterligare 200 tkr för 2018. Under året har inget tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 2 974 tkr. Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Limnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 152 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 15 tkr har satts av under 2018. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfond till 168 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
Emma Nilsson	Sekreterare	Stämman	2019
Claes-Göran Rosén	Vice ordförande	Stämman	2020
Olle Termen	Kassör	Stämman	2019
Per Gerrevall	Ledamot	Stämman	2020

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Göran Petersson	Stämman	2019
Max Abrahamsson	Stämman	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Sundell	Förtroendevald revisor	Stämman	2019
EY AB Växjö	Auktoriserad revisor	Stämman	2019

Revisorssuppleant	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Lundin	Förtroendevald revisor	Stämman	2019

Valberedning	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elizabeth Widjestål	Stämman	2019
Fredrik Bonnevier	Stämman	2019
Monika Strid-Gunnarsson (sammankallande)	Stämman	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

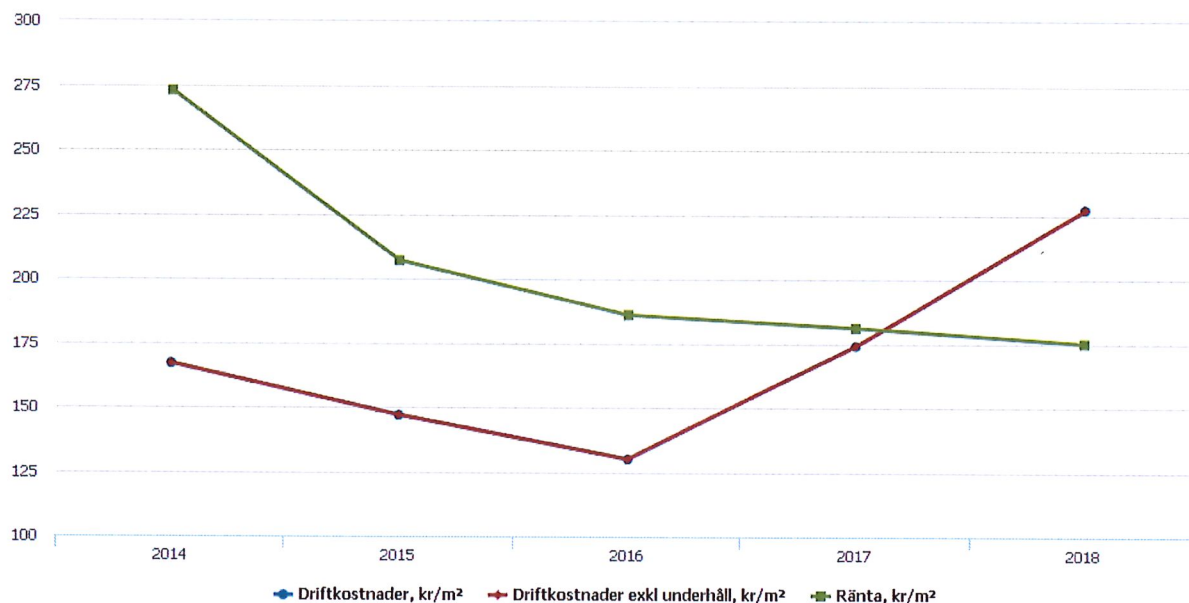
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade *my*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 366	4 381	4 376	4 289	4 237
Resultat efter finansiella poster	505	816	875	898	769
Årets resultat	505	816	875	898	769
Resultat exklusive avskrivningar	1 930	2 242	2 301	2 097	1 718
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 715	2 027	1 886	1 882	1 503
Avsättning till underhållsfond kr/m²	39	39	75	39	39
Balansomslutning	146 980	148 207	149 612	151 019	151 906
Soliditet %	69	68	67	66	65
Likviditet %	136	106	110	117	68
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	702	702	702	688	674
Driftkostnader, kr/m²	227	174	130	147	167
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	227	174	130	147	167
Ränta, kr/m²	175	181	186	207	273
Underhållsfond, kr/m²	568	529	491	415	377
Lån, kr/m²	8 068	8 339	8 755	9 190	9 520

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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomsutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond Limnologen 1	Underhållsfond Limnologeus Samfällighet	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 964 100	2 774 200	152 500	559 206	815 698
Disposition enl. årsstämmobeslut				815 698	-815 698
Reservering underhållsfond		200 000	15 000	-215 000	
Årets resultat					504 550
Vid årets slut	96 964 100	2 974 200	167 500	1 159 904	504 550

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 374 904
Årets resultat	504 550
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-215 000
Summa	1 664 454

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	1 664 454

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 366 179	4 380 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 520	165 534
Summa rörelseintäkter		4 603 699	4 546 194
Rörelsekostnader			
Driftkostnader, övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 598 246	-1 196 341
Personalkostnader	Not 6	-109 555	-106 506
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 425 831	-1 425 831
Summa rörelsekostnader		-3 133 632	-2 728 677
Rörelseresultat		1 470 067	1 817 517
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	260	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-965 777	-1 001 842
Summa finansiella poster		-965 517	-1 001 820
Resultat efter finansiella poster		504 550	815 698
Årets resultat		504 550	815 698

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	144 928 673	146 354 504
Summa materiella anläggningstillgångar		144 928 673	146 354 504
Summa anläggningstillgångar		144 928 673	146 354 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	3 136
Övriga fordringar	Not 12	709	910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	115 634	141 839
Summa kortfristiga fordringar		116 343	145 885
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 934 856	1 706 521
Summa kassa och bank		1 934 856	1 706 521
Summa omsättningstillgångar		2 051 200	1 852 406
Summa tillgångar		146 979 873	148 206 910

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 964 100	96 964 100
Fond för yttre underhåll		3 141 700	2 926 700
Summa bundet eget kapital		100 105 800	99 890 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 159 904	559 206
Årets resultat		504 550	815 698
Summa fritt eget kapital		1 664 454	1 374 904
Summa eget kapital		101 770 254	101 265 704
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	43 700 000	45 200 000
Summa långfristiga skulder		43 700 000	45 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	900 000	900 000
Leverantörsskulder	Not 16	126 201	219 631
Skatteskulder	Not 17	133 632	86 531
Övriga skulder	Not 18	25 073	31 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	324 713	503 478
Summa kortfristiga skulder		1 509 619	1 741 207
Summa eget kapital och skulder		146 979 873	148 206 910

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 879 192	3 879 184
Hyror, lokaler	14 300	22 350
Hyror, p-platser	271 237	278 177
Vattenavgifter	201 450	200 950
Summa nettoomsättning	4 366 179	4 380 661

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	15 875	101 656
Fakturerade kostnader	1 440	720
Övriga sidointäkter	0	370
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Övriga rörelseintäkter	44 993	2 050
Försäkringsersättningar	175 212	60 743
Summa övriga rörelseintäkter	237 520	165 534

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-506 457	-288 973
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 579	-44 053
Försäkringspremier	-48 825	-46 500
Kabel- och digital-TV	-16 548	-8 349
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 100	0
Serviceavtal	-25 681	-8 493
Obligatoriska besiktningar	-50 226	-57 055
Bevakningskostnader	-4 596	-6 029
Övriga utgifter, köpta tjänster	-32 675	-16 056
Drift och förbrukning, övrigt	0	-5 000
Vatten	-191 689	-199 022
Fastighetsel	-62 070	-57 785
Uppvärmning	-29 849	-22 600
Sophantering och återvinning	-87 149	-83 271
Förvaltningsarvode drift	-97 708	-112 983
Summa driftkostnader	-1 250 150	-956 168

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-91 100	-88 631
Limnologens Samfällighet	-75 000	0
Resekostnader	-130	0
IT-kostnader	-103 790	-101 160
Övriga riskkostnader	-4 241	0
Förbrukningsinventarier	-5 891	-8 635
Fordons- och maskinkostnader	0	-398
Arvode, yrkesrevisor	-14 231	-13 324
Övriga förvaltningskostnader	-14 206	0
Kreditupplysningar	-675	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 103	-13 216
Representation	-11 613	-2 931
Telefon och porto	-3 689	-9 271
Bankkostnader	-2 428	-1 557
Övriga externa kostnader	0	-600
Summa övriga externa kostnader	-348 096	-240 173

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	0	-29 474
Sammanträdesarvoden	-34 000	-34 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-55 200	-24 200
Övriga kostnadsersättningar	-1 063	-333
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-18 692	-17 999
Summa personalkostnader	-109 555	-106 506

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 425 831	-1 425 831
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 425 831	-1 425 831

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	260	22
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	260	22

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga räntekostnader	-965 777	-1 001 842
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-965 777	-1 001 842

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 074 000	136 074 000
Mark	17 326 000	17 326 000
	153 400 000	153 400 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	153 400 000	153 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	7 045 496	5 619 665
	7 045 496	5 619 665
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	1 425 831	1 425 831
	1 425 831	1 425 831
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	8 471 327	7 045 496
Restvärde enligt plan vid årets slut	144 928 673	146 354 504
Varav		
Byggnader	127 602 673	129 028 504
Mark	17 326 000	17 326 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 800 000	61 800 000
Totalt taxeringsvärde	61 800 000	61 800 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>53 000 000</i>	<i>53 000 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	0	3 136
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	3 136

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	709	910
Summa övriga fordringar	709	910

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyresintäkter	8 637	22 102
Förutbetalda försäkringspremier	56 031	48 825
Förutbetalda driftkostnader	993	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 428	22 775
Förutbetald vattenavgift	0	11 854
Förutbetald renhållning	0	5 586
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 420	1 023
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 125	26 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 424
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 634	141 839

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	529 748	967 284
Transaktionskonto	1 405 108	739 237
Summa kassa och bank	1 934 856	1 706 521

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	44 600 000	46 100 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
Långfristig skuld vid årets slut	43 700 000	45 200 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	2,15%	2022-01-28	16 800 000,00	0,00	300 000,00	16 500 000,00
SEB	0,99%	2019-10-28	13 475 000,00	0,00	900 000,00	12 575 000,00
SEB	0,80%	2019-12-28	15 825 000,00	0,00	300 000,00	15 525 000,00
Summa			46 100 000,00	0,00	1 500 000,00	44 600 000,00

*Senast kända räntesatser

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 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	126 201	219 631
Summa leverantörsskulder	126 201	219 631



Not 17 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	44 053	42 478
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	89 579	44 053
Summa skatteskulder	133 632	86 531

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till/från hyresgäster och andra kunder	0	1 289
Skuld sociala avgifter och skatter	25 073	22 835
Avräkning hyror och avgifter	0	7 443
Summa övriga skulder	25 073	31 567

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	0	10 800
Upplupna sociala avgifter	0	1 767
Upplupna räntekostnader	35 030	34 770
Upplupna elkostnader	13 102	8 576
Upplupna vattenavgifter	0	16 533
Upplupna värmekostnader	29 849	22 600
Upplupna kostnader för renhållning	1 434	6 545
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 194
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	29 450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 298	359 243
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	324 713	503 478

Not 20 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	56 850 000	56 850 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

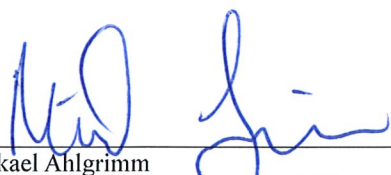
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

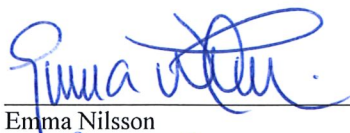
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

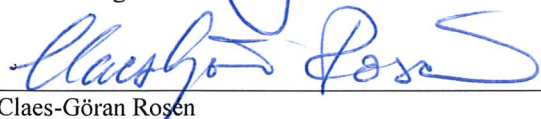


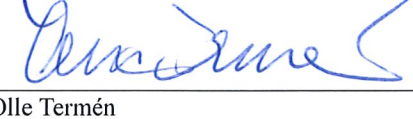
Styrelsens underskrifter

Växjö 2019-04-14
Ort och datum


Mikael Ahlgrimm


Emma Nilsson

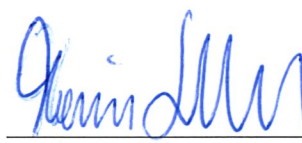

Claes-Göran Rosen


Olle Termén


Per Gerrevall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2019


Ernst & Young AB
Mikael Svensson
Auktoriserad revisor


Monica Sundell
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Limnologen 1, org.nr 769614-1402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Limnologen 1 för räkenskapsår 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 1 för år 2018-01-01 - 2018-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 26 april 2019



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



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.

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 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Limnologen 1 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

