

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Limnologen 1
Org nr: 769614-1402





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Limnologen 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-23. Nuvarande stadgar registrerades 2019-12-04.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a minskade underhålls- och reparationskostnader. Räntekostnaderna har också minskat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 149% till 138%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 530 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 003 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 fullvärdesförsäkrade hos 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

Total tomtarea	6 096 m ²
Total bostadsarea	5 528 m ²

Årets taxeringsvärde	106 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	106 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Hissar	ALT Hiss
Filterbyte	NALO
Teknisk förvaltning	PeHå Förvaltning
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Inre skötsel	E-J Städ i Kronoberg AB
Återvinning	PreZero Recycling AB
Hisslarm	SOS Alarm AB
Underhållsavtal dörrar	Stål & Verktyg AB
Serviceavtal sprinkler	Sydsprinkler AB
El - förbrukning	Jämtkraft AB
El - nät	VEAB
Fjärrvärme	VEAB
Serviceavtal mätning	VEAB
Bredband	Wexnet
Vatten	Växjö kommun
Renhållning	Södra smålands avfall och miljö

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Limnologen tillsammans med Brf Limnologen 1. Föreningens andel är 50 procent. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamhetsanläggningar, för Brf Limnologen 1 och Brf Limnologen 2 som omfattar parkering, gemensamhetshus, avloppsanläggning, badbrygga, grönområden och utebelysning. Limnologens Samfällighetsförening finansierar sin verksamhet genom bidrag ifrån Brf Limnologen 1 och Brf Limnologen 2.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 63 tkr och planerat underhåll för 156 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2024 och visade ett totalt underhållsbehov på 38 529 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 188 tkr (215 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 200 tkr (36 kr/ m²) enligt budget för 2024.

Vid bokföringsårets ingång hade Brf Limnologen 1 totalt avsatt 2 843 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett med ytterligare 200 tkr för 2024. Under året har 156 tkr tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 2 887 tkr. Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Limnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 467 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 60 tkr har satts av under 2024. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfond till 527 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2022	Trädäck/Altan
Huskropp utvändigt	2023	Nya infästningar till inglasning balkong

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, filterbyte	155 888

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Ahlgrimm	Ordförande	2025
Emma Nilsson	Sekreterare	2025
Ann-Sofie Colliander	Vice ordförande	2026
Patric Ahl	Ledamot	2026
Ingegerd Holub-Merbom	Kassör	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Johansson	Suppleant	2025
Peter Valoczi	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Svensson, Ernst & Young AB Växjö	Auktoriserad revisor	2025
Mats Lundin	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Rickard Löf	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Claes-Göran Rosén	2025	
Marica Petersson	2025	
Ronnie Johansson, sammankallande	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 1 januari 2021 då den sänktes med 50 kr/mån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från den 1 januari 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 160	4 171	4 169	4 142	4 287
Resultat efter finansiella poster*	474	300	706	-93	579
Resultat exkl avskrivningar	2 003	1 795	2 147	1 334	2 005
Årets kassaflöde	805	-1 401	-115	-118	816
Soliditet %*	75	74	73	72	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	92	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	694	694	694	689	720
Driftkostnader kr/kvm	219	242	221	346	264
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	191	202	218	194	264
Energikostnad kr/kvm*	34	28	33	32	50
Underhållsfond kr/kvm	618	599	592	548	653
Sparande kr/kvm*	391	365	392	393	372
Skuldsättning kr/kvm*	6 223	6 386	6 946	7 218	7 471
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 223	6 386	6 946	7 218	7 471
Räntekänslighet %*	9,0	9,2	10,0	10,5	10,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond Limnologen 1	Underhållsfond Limnologens Samfällighet	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 964 100	2 843 284	467 500	3 375 737	300 495
Disposition enl. årsstämmobeslut				300 495	–300 495
Reservering underhållsfond		200 000	60 000	–260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–155 888	0	155 888	
Årets resultat					473 742
Vid årets slut	96 964 100	2 887 396	527 500	3 572 120	473 742

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 676 232
Årets resultat	473 742
Årets fondreservering enligt stadgarna	–260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 888
Summa	4 045 861

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 046 076
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 160 474	4 170 707
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 592	480
Summa rörelseintäkter		4 163 066	4 171 187
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 209 740	-1 335 368
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 557	-184 848
Personalkostnader	Not 6	-164 238	-166 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 529 752	-1 494 820
Summa rörelsekostnader		-3 075 287	-3 181 276
Rörelseresultat		1 087 778	989 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 960	28 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-624 996	-717 494
Summa finansiella poster		-614 036	-689 416
Resultat efter finansiella poster		473 742	300 495
Årets resultat		473 742	300 495



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	136 581 937	138 020 447
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	780 555	828 022
Summa materiella anläggningstillgångar		137 362 492	138 848 469
Summa anläggningstillgångar		137 362 492	138 848 469
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	518	30 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	170 684	125 350
Summa kortfristiga fordringar		171 202	156 147
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 576 755	771 609
Summa kassa och bank		1 576 755	771 609
Summa omsättningstillgångar		2 047 957	1 227 756
Summa tillgångar		139 410 449	140 076 225



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	96 964 100	96 964 100
Fond för yttre underhåll	3 414 896	3 310 784
Summa bundet eget kapital	100 378 996	100 274 884
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 572 119	3 375 737
Årets resultat	473 742	300 495
Summa fritt eget kapital	4 045 861	3 676 232
Summa eget kapital	104 424 858	103 951 116
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 400 000
Summa långfristiga skulder	14 400 000	14 400 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 000 000
Leverantörsskulder	Not 17	96 535
Skatteskulder	Not 18	118 092
Övriga skulder	Not 19	41 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	329 103
Summa kortfristiga skulder	20 585 591	21 725 109
Summa eget kapital och skulder	139 410 449	140 076 225



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 087 778	989 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 529 752	1 494 820
	2 617 531	2 484 731
Erhållen ränta	11 072	27 359
Erlagd ränta	-623 901	-727 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 004 701	1 784 997
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 168	-45 832
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-240 612	96 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 748 921	1 835 965
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-43 775	-733 575
Investeringar i pågående byggnation		596 137
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 775	-137 438
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-900 000	-3 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-3 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	805 146	-1 401 472
Likvida medel vid årets början	1 071 609	2 473 081
Likvida medel vid årets slut	1 876 755	1 071 609
Kassa och Bank BR	1 876 755	1 071 609



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 838 992	3 838 992
Hyror, bostäder	286 753	296 188
Hyror, lokaler	27 050	23 900
Övriga ersättningar	7 688	11 627
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	0
Summa nettoomsättning	4 160 474	4 170 707

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 592	480
Summa övriga rörelseintäkter	2 592	480

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-155 888	-221 112
Reparationer	-62 997	-238 167
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 210	-104 782
Försäkringspremier	-91 208	-76 007
Kabel- och digital-TV	-111 028	-108 332
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 306	-10 019
Serviceavtal	0	-15 553
Obligatoriska besiktningar	-44 053	-19 611
Bevakningskostnader	-13 324	-6 521
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 974
Förbrukningsinventarier	-19 140	-29 788
Fordons- och maskinkostnader	0	-23 313
Vatten	-95 143	-112 391
Fastighetsel	-82 078	-83 824
Uppvärmning	-11 741	41 773
Sophantering och återvinning	-178 844	-133 566
Förvaltningsarvode drift	-210 781	-186 179
Summa driftskostnader	-1 209 740	-1 335 368



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-107 835	-103 576
IT-kostnader	-4 721	-4 111
Arvode, yrkesrevisorer	-17 250	-16 231
Övriga förvaltningskostnader	-9 050	-15 320
Kreditupplysningar	-4 008	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 239	-11 246
Representation	-11 083	-3 282
Kontorsmateriel	-1 477	0
Telefon och porto	0	-2 636
Konsultarvoden	0	-20 250
Bankkostnader	-6 094	-5 914
Övriga externa kostnader	-800	-2 242
Summa övriga externa kostnader	-171 557	-184 848

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-69 872	-42 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-66 952	-93 074
Övriga kostnadsersättningar	0	-150
Övriga personalkostnader	0	-8 000
Sociala kostnader	-27 414	-23 016
Summa personalkostnader	-164 238	-166 240

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 426 103	-1 426 103
Avskrivningar tillkommande utgifter	-12 407	-12 407
Avskrivning Installationer	-91 242	-56 310
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 529 752	-1 494 820

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	27	27 167
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 918	718
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	88
Övriga ränteintäkter	0	104
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 960	28 078

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-620 407	-715 587
Övriga räntekostnader	-4 589	-1 907
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-624 996	-717 494

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 074 000	136 074 000
Mark	17 326 000	17 326 000
Tillkommande utgifter	248 136	248 136
	153 648 136	153 648 136
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	153 648 136	153 648 136

Accumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 601 842	-14 175 739
Standardförbättringar	-25 848	-13 441
	-15 627 690	-14 189 180

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 426 103	-1 426 103
Årets avskrivning standardförbättringar	-12 407	-12 407
	-1 438 510	-1 438 510

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 066 200	-15 627 690
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	119 046 055	120 472 158
Mark	17 326 000	17 326 000
Standardförbättringar	209 882	222 289

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

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

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	886 888	153 313
	886 888	153 313
Årets anskaffningar		
Installationer	43 775	733 575
	43 775	733 575
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	930 663	886 888
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-58 865	-2 555
	-58 865	-2 555
Årets avskrivningar		
Installationer	-91 242	-56 310
	-91 242	-56 310
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-150 107	-58 865
	-150 107	-58 865
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-150 107	-58 865
Restvärde enligt plan vid årets slut	780 555	828 022

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	518	30 797
Summa övriga fordringar	518	30 797

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	606	718
Förutbetalda försäkringspremier	102 153	91 208
Förutbetalda driftkostnader	9 022	7 496
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 041	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 862	25 927
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 684	125 350



Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	300 000	300 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	300 000	300 000

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	59 135	52 175
Transaktionskonto	1 517 620	719 434
Summa kassa och bank	1 576 755	771 609

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	34 400 000	35 300 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–900 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–19 100 000	–20 900 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 400 000	14 400 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,11%	2025-03-18	6 875 000,00	0,00	900 000,00	5 975 000,00
SEB	2,89%	2025-12-28	14 025 000,00	0,00	0,00	14 025 000,00
SEB	1,50%	2027-01-28	14 400 000,00	0,00	0,00	14 400 000,00
Summa			35 300 000,00	0,00	900 000,00	34 400 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långsiktiga skulden förfaller 3 600 tkr till betalning 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 5 975 000 kr och 14 025 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	78 397	53 729
Ej reskontraförda leverantörsskulder	18 138	24 561
Summa leverantörsskulder	96 535	78 290

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	118 092	208 236
Summa skatteskulder	118 092	208 236

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	5 767	14 207
Skuld sociala avgifter och skatter	36 094	63 727
Summa övriga skulder	41 861	77 933

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	19 333	18 238
Upplupna driftskostnader	3 750	13 992
Upplupna elkostnader	8 503	9 431
Upplupna vattenavgifter	47 958	56 813
Upplupna värmekostnader	11 741	11 275
Upplupna kostnader för renhållning	5 163	10 036
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 656	325 864
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 103	460 649

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	56 850 000	56 850 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Ahlgrimm
Ordförande

Emma Nilsson

Ann-Sofie Colliander
Vice Ordförande

Patric Ahl

Ingegerd Holub-Merbom

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB
Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Mats Lundin
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557544504592

Dokument

211693 Årsredovisning 2024 Huvuddokument 23 sidor Startades 2025-04-17 11:14:36 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2025-04-18 08:50:50 CEST (+0200)	211693 Bilagor Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)
--	---

Initierare

Ulrika Nyman (UN) Riksbyggen ulrika.nyman@riksbyggen.se
--

Signerare

Mikael Ahlgrimm (MA) grimsan@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mikael Ahlgrimm" Signerade 2025-04-17 14:47:30 CEST (+0200)	Ann-Sofie (A) as.colliander@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA SOFIA COLLIANDER" Signerade 2025-04-17 16:56:26 CEST (+0200)
Ingegerd Holub-Merbom (IH) ingegeerd@merbom.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGEGERD HOLUB MERBOM" Signerade 2025-04-17 13:45:15 CEST (+0200)	Emma Nilsson (EN) emma_nilsson100@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA NILSSON" Signerade 2025-04-17 19:11:29 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544504592

Patric Ahl (PA)
patric-ahl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Patric Stig Bertil Ahl"
Signerade 2025-04-17 11:25:59 CEST (+0200)

Mats Lundin (ML)
matsglundin1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS LUNDIN"
Signerade 2025-04-17 11:32:02 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2025-04-18 08:50:50 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Limnologen 1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflödeför året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

De förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Limnologen 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Växjö dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Svensson.
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Mats Lundin
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544507780

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-17 11:17:53 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)

Färdigställt 2025-04-18 08:52:24 CEST (+0200)

Initierare

Ulrika Nyman (UN)

Riksbyggen

ulrika.nyman@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2025-04-18 08:52:24 CEST (+0200)

Mats Lundin (ML)

matsglundin1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS LUNDIN"

Signerade 2025-04-17 11:30:08 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

Bostadsrättsföreningen Limnologen 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
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

