
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Limnologen 1
Org nr: 7696141402



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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Limnologen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Årets resultat är -93 tkr (föregående år 579 tkr). Minskningen beror främst på ökade kostnader för underhåll, då föreningens fasader målades under året. Räntekostnaderna har minskat med 26 tkr jämfört med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% 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 173% till 164%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 427 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 334 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 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	Summa
3	20	26	16	2	67

Total bostadsarea 5 528 m²

Årets taxeringsvärde 80 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 80 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Hissar	ALT Hiss
Fastighetsförsäkring	Folksam
Filterbyte	NALO
Teknisk förvaltning	PeHå Förvaltning
Revision	Ernst & Young AB
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre skötsel	E-J Städ i Kronoberg AB
Återvinning	Suez Recycling
Hisslarm	SOS
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 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 93 tkr och planerat underhåll för 839 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 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 058 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 212 tkr (38 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 3 321 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett med ytterligare 200 tkr för 2021. Under året har 839 tkr tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 2 682 tkr. Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Limnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 288 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 60 tkr har satts av under 2021. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfonden till 348 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, målning fasad	839

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes-Göran Rosén	Ordförande	Stämman	2022
Emma Nilsson	Sekreterare	Stämman	2023
Mikael Ahlgrimm	Vice ordförande	Stämman	2023
Rikard Löf	Kassör	Stämman	2023
Per Gerrevall	Ledamot	Stämman	2022

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Göran Petersson	Stämman	2023
Josefin Nilsson	Stämman	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingegerd Holub Merbom	Förtroendevald revisor	Stämman	2022
Mikael Svensson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2022

Revisorssuppleant	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Lundin	Förtroendevald revisor	Stämman	2022

Valberedning	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elizabeth Widjestål	Stämman	2022
Ronnie Johansson	Stämman	2022
Monika Strid-Gunnarsson (sammankallande)	Stämman	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01, då den sänktes med 50 kr/mån.

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

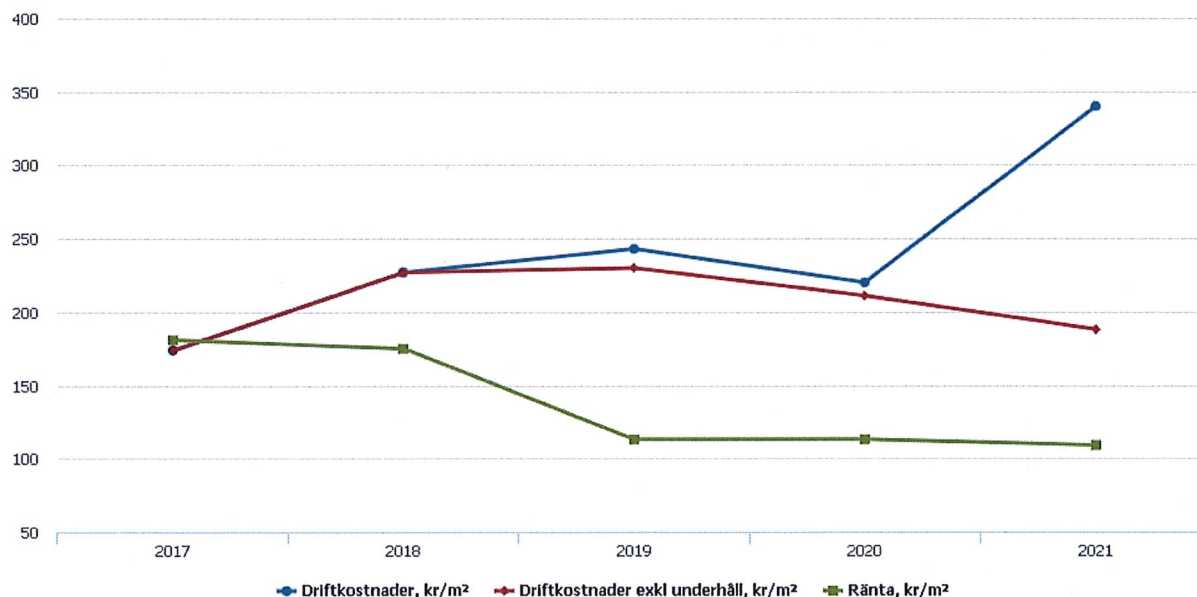
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 131	4 277	4 382	4 366	4 381
Resultat efter finansiella poster	-93	579	688	505	816
Årets resultat	-93	579	688	505	816
Resultat exklusive avskrivningar	1 334	2 005	2 114	1 930	2 242
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 074	1 745	1 854	1 715	2 027
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	47	47	47	39	39
Balansomslutning	143 580	145 070	145 504	146 980	148 207
Soliditet %	72	71	70	69	68
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	10	11	115	136	106
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	164	173	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	689	702	702	702	702
Driftkostnader, kr/m ²	340	220	227	227	174
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	188	211	227	227	174
Ränta, kr/m ²	109	113	113	175	181
Underhållsfond, kr/m ²	548	653	615	568	529
Lån, kr/m ²	7 218	7 471	7 634	8 068	8 339



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	3 321 077	287 500	1 885 936	578 510
Disposition enl. årsstämmobeslut				578 510	-578 510
Reservering underhållsfond		200 000	60 000	-260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-838 500		838 500	
Årets resultat					-92 929
Vid årets slut	96 964 100	2 682 577	347 500	3 042 946	-92 929

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 464 445
Årets resultat	-92 929
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	838 500
Summa	2 950 016

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 950 016**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 131 321	4 277 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 058	107 773
Summa rörelseintäkter		4 142 379	4 385 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader, Övriga externa kostnader	Not 4, 5	-2 048 490	-1 589 726
Personalkostnader	Not 6	-162 991	-166 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 427 137	-1 426 103
Summa rörelsekostnader		-3 638 618	-3 182 369
Rörelseresultat		503 760	1 202 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 595	2 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-601 285	-627 084
Summa finansiella poster		-596 690	-624 318
Resultat efter finansiella poster		-92 929	578 510
Årets resultat		-92 929	578 510

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	140 897 466	142 076 467
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	99 890
Summa materiella anläggningstillgångar		140 897 466	142 176 357
Summa anläggningstillgångar		140 897 466	142 176 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	10	6
Övriga fordringar	Not 13	477	67 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	94 639	120 730
Summa kortfristiga fordringar		95 126	188 027
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 587 627	2 705 699
Summa kassa och bank		2 587 627	2 705 699
Summa omsättningstillgångar		2 682 753	2 893 726
Summa tillgångar		143 580 219	145 070 083

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 964 100	96 964 100
Fond för yttre underhåll		3 030 077	3 608 577
Summa bundet eget kapital		99 994 177	100 572 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 042 945	1 885 936
Årets resultat		-92 929	578 510
Summa fritt eget kapital		2 950 016	2 464 445
Summa eget kapital		102 944 193	103 037 122
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 325 000	15 600 000
Summa långfristiga skulder		14 325 000	15 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 575 000	25 700 000
Leverantörsskulder	Not 17	37 041	98 361
Skatteskulder	Not 18	193 496	188 002
Övriga skulder	Not 19	48 278	39 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	457 211	407 074
Summa kortfristiga skulder		26 311 026	26 432 961
Summa eget kapital och skulder		143 580 219	145 070 083

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder *	3 806 990	3 879 192
Hyrer, p-platser	298 806	276 333
Hyrer, lokaler	25 525	22 300
Vattenavgifter	0	99 600
Summa nettoomsättning	4 131 321	4 277 425

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	9 977	9 158
Övriga sidointäkter	516	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-5
Övriga rörelseintäkter	560	68 620
Försäkringsersättningar	0	30 000
Summa övriga rörelseintäkter	11 058	107 773

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-838 500	-53 123
Reparationer	-92 840	-250 970
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 753	-95 743
Försäkringspremier	-65 759	-57 431
Kabel- och digital-TV	-101 550	-112 365
Systematiskt brandskyddsarbete	-944	-1 609
Serviceavtal	-48 733	-33 713
Obligatoriska besiktningar (<i>OVK-besiktning</i>)	-90 829	-5 035
Bevakningskostnader	-6 070	-4 683
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 309	-8 760
Drift och förbrukning, övrigt	-47 368	-46 823
Förbrukningsinventarier	-14 232	-2 002
Vatten	-114 084	-202 644
Fastighetsel	-64 964	-60 575
Uppvärmning	0	-12 881
Sophantering och återvinning	-93 718	-86 157
Förvaltningsarvode drift	-184 236	-182 287
Summa driftskostnader	-1 878 890	-1 216 799

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-96 910	-95 359
Lokalkostnader	-30 000	-240 000
Hyra inventarier & verktyg	-1 892	0
IT-kostnader	-959	-136
Arvode, yrkesrevisor	-13 644	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-3 035	-3 751
Kreditupplysningar	-557	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 092	-9 210
Representation	-3 170	-2 149
Kontorsmateriel	0	-169
Telefon och porto	-4 899	-4 010
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6	0
Konsultarvoden	-975	0
Bankkostnader	-4 178	-4 105
Övriga externa kostnader	-1 283	-2 189
Summa övriga externa kostnader	-169 600	-372 927

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Sammanträdesarvoden	-36 000	-36 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-103 000	-107 500
Övriga kostnadsersättningar	-784	-43
Övriga personalkostnader	0	-563
Sociala kostnader	-23 207	-21 934
Summa personalkostnader	-162 991	-166 540

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 426 103	-1 426 103
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 034	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 427 137	-1 426 103

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 567	2 766
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 595	2 766

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-600 311	-626 077
Övriga räntekostnader	-974	-1 007
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-601 285	-627 084

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 074 000	136 074 000
Mark	17 326 000	17 326 000
	153 400 000	153 400 000
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	248 136	
	248 136	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	153 648 136	153 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 323 532	-9 897 429
	-11 323 532	-9 897 429
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 426 103	-1 426 103
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 034	
	-1 427 137	-1 426 103
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 750 669	-11 323 532
Restvärde enligt plan vid årets slut	140 897 467	142 076 467
Varav		
Byggnader	123 324 364	124 750 467
Mark	17 326 000	17 326 000
Tillkommande utgifter	247 103	-
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	80 200 000	80 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 000 000</i>	<i>65 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 200 000</i>	<i>15 200 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Förrådsbyggnad	0	99 890
Vid årets slut	0	99 890

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10	6
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	6

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	477	291
Andra kortfristiga fordringar	0	67 000
Summa övriga fordringar	477	67 291

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 863	65 759
Förutbetalda driftkostnader	1 080	6 006
Förutbetalda uppvärmning	516	0
Förutbetalda kabel-tv-avgift	25 180	25 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	23 840
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 639	120 730

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 386 641	1 861 853
Transaktionskonto	1 200 986	843 847
Summa kassa och bank	2 587 627	2 705 699

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	39 900 000	41 300 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-300 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 675 000	-25 400 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 325 000	15 600 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,15%	2021-10-28	10 475 000,00	-9 675 000,00	800 000,00	0,00
SEB	0,46%	2022-11-28	0,00	9 675 000,00	0,00	9 675 000,00
SEB	2,15%	2021-12-28	14 925 000,00	-14 625 000,00	300 000,00	0,00
SEB	0,88%	2024-12-28	0,00	14 625 000,00	0,00	14 625 000,00
SEB	2,15%	2022-01-28	15 900 000,00	0,00	300 000,00	15 600 000,00
Summa			41 300 000,00	0,00	1 400 000,00	39 900 000,00

*Senast kända räntesatser

Under kommande räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 2 lån, dessa klassificeras därför som kortfristiga skulder. 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 35 400 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	19 721	86 350
Ej reskontraförda leverantörsskulder	17 320	12 011
Summa leverantörsskulder	37 041	98 361

Not 18 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	193 496	188 002
Summa skatteskulder	193 496	188 002

Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	9 332	583
Skuld sociala avgifter och skatter	38 946	38 942
Summa övriga skulder	48 278	39 525

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	18 343	22 986
Upplupna elkostnader	13 697	12 506
Upplupna vattenavgifter	56 813	0
Upplupna värmekostnader	0	12 880
Upplupna kostnader för renhållning	-165	2 993
Upplupna revisionsarvoden	13 519	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 125	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	351 879	342 709
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457 211	407 074

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	56 850 000	56 850 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Claes-Göran Rosén
Ordförande

Emma Nilsson

Mikael Ahlgrimm

Per Gerrevall

Rickard Löf

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB
Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Ingegerd Holub Merbom
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557468221020

Dokument

211693 Årsredovisning 2021

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2022-05-02 11:06:41 CEST (+0200) av Cecilia Nilsson (CN)

Färdigställt 2022-05-02 17:21:29 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Nilsson (CN)

Riksbyggen

cecilia.nilsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Claes-Göran Rosén (CR)

cege.rosen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAES-GÖRAN ROSÉN"

Signerade 2022-05-02 12:36:50 CEST (+0200)

Mikael Ahlgrimm (MA)

grimsan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL AHLGRIMM"

Signerade 2022-05-02 14:22:42 CEST (+0200)

Emma Nilsson (EN)

emma_nilsson100@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA NILSSON"

Signerade 2022-05-02 14:04:29 CEST (+0200)

Per Gerrevall (PG)

per.gerrevall@lnu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER GERREVALL"

Signerade 2022-05-02 11:18:00 CEST (+0200)

Rickard Löf (RL)

rickard.lof@gmail.com

Ingegerd Merbom (IM)

ingegeerd@merbom.com



Verifikat

Transaktion 09222115557468221020



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD LÖF"
Signerade 2022-05-02 13:44:53 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGEGERD HOLUB MERBOM"
Signerade 2022-05-02 15:27:35 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2022-05-02 17:21:29 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 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 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2021-01-01 - 2021-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 trygghetssätt.

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

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Ingegerd Holob Merbom
Förtroendevald
revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557468222927

Dokument

211693 Revisionsberättelse 2021

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-05-02 14:25:35 CEST (+0200) av Cecilia Nilsson (CN)

Färdigställt 2022-05-02 17:22:11 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Nilsson (CN)

Riksbyggen

cecilia.nilsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Ingegerd Merbom (IM)

ingegeerd@merbom.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGEGERD HOLUB MERBOM"

Signerade 2022-05-02 15:24:41 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2022-05-02 17:22:11 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.

Arsavgift

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

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

