
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Limnologen 2
Org nr: 769614-1394





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Limnologen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-31.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat uppgår till 497 tkr, vilket är 116 tkr sämre än föregående år. Driftkostnaderna har minskat med 197 tkr jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat med 599 tkr på grund av ökade räntor på omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 197 % till 285 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 240 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 737 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Växjö Limnologen 2 i Växjö kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 67 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastighetens adress är Sjöbågen 2A och 2B och 4A och 4B i Växjö.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	20	26	16	2	67

Total tomtarea 5 560 m²

Total bostadsarea 5 528 m²

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
Serviceavtal hissar	ALT Hiss AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Teknisk förvaltning	PeHå Förvaltning
Revision	Ernst & Young AB
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Inre- och yttre skötsel	PeHå Förvaltning
Återvinning	PreZero Recycling AB
Hisslarm	SOS Alarm Sverige AB
El (elförbrukning)	Skellefteå Kraft AB
Serviceavtal sprinkler	Sydsprinkler
El (nät)	VEAB
Fjärrvärme	VEAB
Bredband	Wexnet AB
Vatten	Växjö Kommun
Sophantering	Södra Smålands Avfall & Miljö AB

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 239 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 under 2023 och visade ett underhållsbehov på 4 243 tkr under perioden 2023-2030. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 530 tkr (96 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr (90 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.

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 4 320 tkr. Avsättning för kommande underhåll har skett enligt budget för 2023 med 500 tkr. Under året har 0 tkr tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 4 820 tkr. Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Limnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 407 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 60 tkr har satts av under 2023. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfond till 467 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2022	Målning miljöhus
Gemensamma utrymmen	2022	Byte armaturer trapphus
Gemensamma utrymmen	2022	Cykelgarage

Inget underhåll har utförts under året.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotta Brag	Ordförande	2024
Cai Bolö	Ledamot	2025
Marcus Drugge	Ledamot	2025
Tobias Andreen	Ledamot	2024
Madelene Hjertqvist	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Lycksén	Suppleant	2024
Philip Popovski	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Växjö	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2024
Malin Andersson	revisor	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bodil Rönn	2024
Elisabeth Norbeck	2024

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 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6%.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 672 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



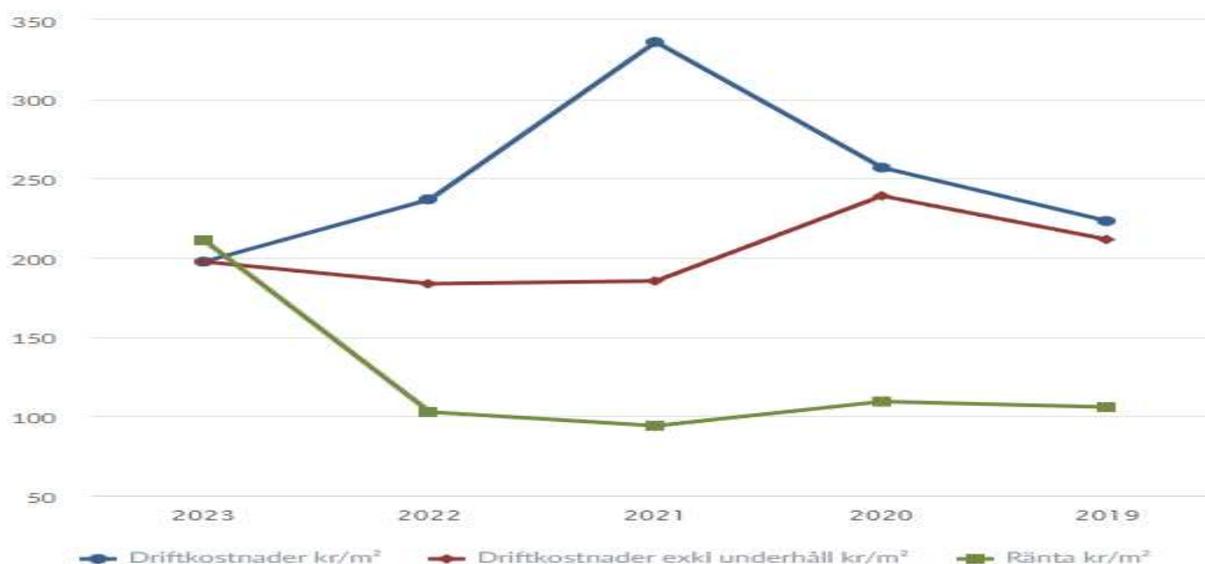
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 112	3 893	3 854	3 950	3 824
Rörelsens intäkter	4 253	3 936	3 898	4 074	3 855
Resultat efter finansiella poster*	497	612	73	612	589
Årets resultat	497	612	73	612	589
Resultat exkl avskrivningar	1 737	1 844	1 304	1 844	1 820
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 177	1 284	744	1 284	1 260
Balansomslutning	157 802	158 307	162 158	163 545	165 097
Årets kassaflöde	628	-2 622	3	-385	2 126
Soliditet %*	71	70	68	68	67
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	285	197	578	643	550
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	7	5	20	22	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	92	91	90	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	690	652	643	664	669
Driftkostnader kr/kvm	197	233	331	213	214
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	197	180	180	196	202
Energikostnad kr/kvm*	33	45	31	48	52
Underhållsfond kr/kvm	957	855	807	857	773
Reservering till underhållsfond kr/kvm	101	101	101	101	101
Sparande kr/kvm*	314	387	387	351	341
Ränta kr/kvm	211	103	94	109	106
Skuldsättning kr/kvm*	8 223	8 404	9 218	9 489	9 851
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 223	8 404	9 218	9 489	9 851
Räntekänslighet %*	11,9	12,9	14,3	14,3	14,7

*obligatoriska nyckeltal

KOSTNADSUTVECKLING



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). 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 2	Underhållsfond Limnologens Samfällighet	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 469 884	4 320 366	407 500	2 296 498	612 319
Disposition enl. årsstämmobeslut				612 319	-612 319
Reservering underhållsfond		500 000	60 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0		0	
Årets resultat					496 569
Vid årets slut	103 469 884	4 820 366	467 500	2 348 818	496 569

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 908 818
Årets resultat	496 569
Årets fondreservering enligt stadgarna	-560 000
Summa	2 845 387

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 845 387

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 111 960	3 893 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 797	42 802
Summa rörelseintäkter		4 252 757	3 936 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 091 621	-1 289 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 200	-161 601
Personalkostnader	Not 6	-90 493	-88 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 240 096	-1 231 496
Summa rörelsekostnader		-2 589 411	-2 770 304
Rörelseresultat		1 663 346	1 165 901
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 049	14 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 167 826	-568 453
Summa finansiella poster		-1 166 777	-553 582
Resultat efter finansiella poster		496 569	612 319
Årets resultat		496 569	612 319

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	155 608 628	156 840 125
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	77 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		155 686 028	156 840 125
Summa anläggningstillgångar		155 686 028	156 840 125
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	2 924	2 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	136 806	116 023
Summa kortfristiga fordringar		139 730	118 511
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 976 015	1 347 956
Summa kassa och bank		1 976 015	1 347 956
Summa omsättningstillgångar		2 115 745	1 466 466
Summa tillgångar		157 801 773	158 306 591



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	103 469 884	103 469 884	
Fond för yttre underhåll	5 287 866	4 727 866	
Summa bundet eget kapital	108 757 750	108 197 750	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 348 818	2 296 499	
Årets resultat	496 569	612 319	
Summa fritt eget kapital	2 845 387	2 908 818	
Summa eget kapital	111 603 137	111 106 568	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 257 500	16 000 000
Summa långfristiga skulder		15 257 500	16 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 200 000	30 457 500
Leverantörsskulder	Not 16	54 837	54 565
Skatteskulder	Not 17	208 236	199 527
Övriga skulder	Not 18	4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	478 060	488 432
Summa kortfristiga skulder		30 941 137	31 200 024
Summa eget kapital och skulder		157 801 773	158 306 591



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	496 569	612 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 240 096	1 231 496
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 736 665	1 843 815
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-21 219	-1 802
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 387	36 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 714 059	1 878 113
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-86 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av Övriga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-4 500 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-4 500 000
Årets kassaflöde	628 059	-2 621 887
Likvidamedel vid årets början	1 347 956	3 969 843
Likvidamedel vid årets slut	1 976 015	1 347 956

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



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	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 715 272	3 505 092
Hyror, bostäder	296 188	287 812
Vattenavgifter	100 500	100 500
Summa nettoomsättning	4 111 960	3 893 404

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	38 105	41 477
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Erhållna bidrag	36 947	0
Övriga rörelseintäkter	2 688	1 329
Försäkringsersättningar	63 057	0
Summa övriga rörelseintäkter	140 797	42 802

Erhållna bidrag avser elstöd.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-294 376
Reparationer	-238 916	-83 892
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 462	-101 773
Försäkringspremier	-76 007	-67 863
Kabel- och digital-TV	-100 736	-100 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 525	0
Serviceavtal	-35 233	-41 229
Obligatoriska besiktningar	-4 270	-5 341
Bevakningskostnader	-5 456	-11 300
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 624	-2 513
Drift och förbrukning, övrigt	0	-10 363
Förbrukningsinventarier	-12 468	-18 516
Fordons- och maskinkostnader	-2 063	0
Vatten	-111 543	-111 544
Fastighetsel	-95 557	-139 439
Uppvärmning	24 415	0
Sophantering och återvinning	-111 305	-96 842
Förvaltningsarvode drift	-201 869	-203 633
Summa driftskostnader	-1 091 621	-1 289 125

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-103 576	-98 714
Lokalkostnader	0	-20 000
IT-kostnader	-8 348	0
Arvode, yrkesrevisor	-14 750	-13 625
Övriga förvaltningskostnader	-1 919	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 925	-18 589
Representation	-4 818	0
Kontorsmateriel	0	-724
Telefon och porto	-2 026	-4 271
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8
Konsultarvoden	-17 400	0
Bankkostnader	-5 438	-4 870
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-167 200	-161 601



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-39 800	-33 115
Sammanträdesarvoden	-31 000	-32 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-600	-6 000
Sociala kostnader	-19 093	-16 967
Summa personalkostnader	-90 493	-88 082

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 231 496	-1 231 496
Avskrivning Installationer	-8 600	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 240 096	-1 231 496

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	996	14 869
Övriga ränteintäkter	53	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 049	14 871

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 166 292	-567 438
Övriga räntekostnader	-1 534	-1 015
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 167 826	-568 453



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	142 545 709	142 545 709
Mark	26 343 477	26 343 477
	168 889 186	168 889 186
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 889 186	168 889 186
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 049 061	-10 817 564
	-12 049 061	-10 817 564
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 231 496	-1 231 496
	-1 231 496	-1 231 496
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 280 557	-12 049 061
Restvärde enligt plan vid årets slut	155 608 628	156 840 125
Varav		
Byggnader	129 265 151	130 496 648
Mark	26 343 477	26 343 477
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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	75 000	75 000
	75 000	75 000
Årets anskaffningar		
Installation laddstolpar	86 000	0
	161 000	75 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	161 000	75 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-75 000	-75 000
	-75 000	-75 000
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 600	0
	-8 600	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-75 000	-75 000
Installationer	-8 600	0
	-83 600	-75 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 400	0

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 924	2 488
Summa övriga fordringar	2 924	2 488

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	14 207	6 684
Förutbetalda försäkringspremier	91 208	76 007
Förutbetalda driftkostnader	6 266	8 207
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 125	25 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 806	116 023



Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	100	100
SEB Bankmedel	264 903	250 599
Swedbank Transaktionskonto	1 711 012	1 097 257
Summa kassa och bank	1 976 015	1 347 956

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	45 457 500	46 457 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 200 000	-30 457 500
Långfristig skuld vid årets slut	15 257 500	16 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,21%	2026-05-28	15 345 000,00	0,00	1 000 000,00	14 345 000,00
SEB	4,52%	2024-06-28	14 200 000,00	0,00	0,00	14 200 000,00
SEB	0,76%	2024-01-28	16 000 000,00	0,00	0,00	16 000 000,00
SEB	4,67%	2025-09-28	912 500,00	0,00	0,00	912 500,00
Summa			46 457 500,00	0,00	1 000 000,00	45 457 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 14 200 000 kr och 16 000 000 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 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	39 747	33 523
Ej reskontraförda leverantörsskulder	15 090	21 042
Summa leverantörsskulder	54 837	54 565

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	208 236	199 527
Summa skatteskulder	208 236	199 527



Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4	0
Summa övriga skulder	4	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 326	10 380
Upplupna räntekostnader	24 032	11 837
Upplupna elkostnader	8 463	18 582
Upplupna vattenavgifter	56 230	55 230
Upplupna värmekostnader	11 642	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 848
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	33 900	43 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	320 467	333 054
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	478 060	488 432

Not 20 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	65 640 000	65 640 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Charlotta Brag
Ordförande

Marcus Drugge

Cai Bolö

Madelene Hjertqvist

Tobias Andreen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Malin Andersson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557515887290

Dokument

<p>BRF Limnologen 2 Årsredovisning 2023 Huvuddokument 23 sidor Startades 2024-04-23 10:58:15 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2024-04-29 17:01:36 CEST (+0200)</p>	<p>Bilagor 2023 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Initierare

<p>Ulrika Nyman (UN) Riksbyggen ulrika.nyman@riksbyggen.se</p>

Signerare

<p>Charlotta Brag (CB1) charlotta.brag@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Charlotta Brag" Signerade 2024-04-24 17:11:31 CEST (+0200)</p>	<p>Cai Bolö (CB2) caibolo@telia.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAI BOLÖ" Signerade 2024-04-24 15:15:59 CEST (+0200)</p>
<p>Marcus Drugge (MD) malke@live.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marcus Drugge" Signerade 2024-04-29 16:56:21 CEST (+0200)</p>	<p>Madelene Hjertqvist (MH) hjertqvistmadeleine@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MADELENE HJERTQVIST" Signerade 2024-04-28 18:21:56 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557515887290

Tobias Andreen (TA)
tobias.andreen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS ANDREEN"
Signerade 2024-04-23 11:23:36 CEST (+0200)

Malin Andersson (MA)
maandersson2009@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Annika Andersson"
Signerade 2024-04-29 09:45:52 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2024-04-29 17:01:36 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 innehåsa 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, fastighetservice 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, driftkostnader, 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 planerliga 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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Limnologen 2 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

