Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Limnologen 2
Org nr: 769614-1394

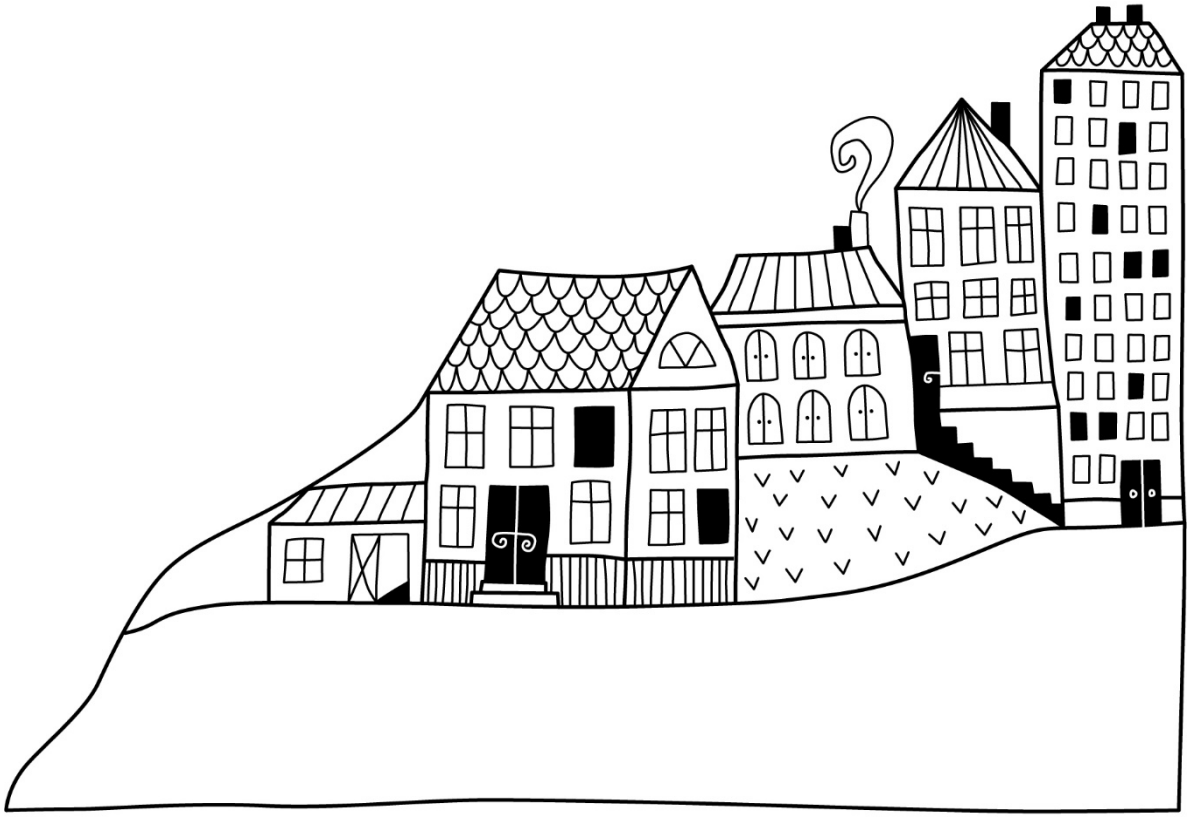
2025-01-01 – 2025-12-31

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Limnologen 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 13 788 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-22.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av minskade räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

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

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 261% till 225%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 211 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.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	20
3 rum och kök	26
4 rum och kök	16
5 rum och kök	2

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Total tomtarea	5 560 m²
Total bostadsarea	5 528 m²

Årets taxeringsvärde	115 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	106 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Serviceavtal hissar	ALT Hiss
Hissbesiktning	DECRA
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
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 79 tkr och planerat underhåll för 172 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.

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

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 5 121 tkr. Avsättning för kommande underhåll har skett enligt budget för 2025 med 500 tkr. Under året har 172 tkr tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 5 449 tkr. Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Limnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 527 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 60 tkr har satts av under 2025. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfond till 587 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
Gemensamma utrymmen	2024	Målning trapphus
Installationer	2024	Byte armaturer

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, filterbyte	57 319
Huskropp utvändigt, ommålning husgrund	11 125
Huskropp, byte ringklockor	43 750
Huskropp, byte dörrautomatik	60 206

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cai Bolö	Ordförande	2027
Johanna Björklund	Sekreterare	2026
Elin Cederbrant	Vice ordförande	2027
Philip Popovski	Ledamot	2026
Patrik Andersson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Andersson	Suppleant	2026
Thomas Eriksson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Växjö, Mikael Svensson	Auktoriserad revisor	2026
Malin Andersson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bodil Rönn	2026
Sofia Samuelsson	2026

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 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 1 februari 2025 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med den 1 januari 2026.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 697 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.

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 652	4 149	4 150	3 935	3 893
Resultat efter finansiella poster*	−55	−493	497	612	73
Resultat exkl avskrivningar	1 266	747	1 737	1 844	1 304
Årets kassaflöde	30	−331	628	−2 622	3
Soliditet %*	71	71	71	70	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	90	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	782	690	690	652	643
Driftkostnader kr/kvm	318	238	197	237	336
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	287	202	197	184	185
Energikostnad kr/kvm*	104**	35	33	45	31
Underhållsfond kr/kvm	1 092	1 022	957	855	807
Sparande kr/kvm*	260	171	314	387	387
Skuldsättning kr/kvm*	7 877	8 042	8 223	8 404	9 218
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 877	8 042	8 223	8 404	9 218
Räntekänslighet %*	10,1	11,7	11,9	12,9	14,3

* obligatoriska nyckeltal
** Från och med 2025 får föreningen intäkter från VEAB för IMD (individuell mätning) värme och vatten till samtliga medlemmar. Föreningen får betala kostnaderna för värme och vatten för IMD och gemensam förbrukning.

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, vilka för denna förening är IMD uppvärmning, IMD vattenavgift och vattenavgift) 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, vilka för denna förening är IMD uppvärmning, IMD vattenavgift och vattenavgift) 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.

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

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.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppgår till en förlust om 55 tkr, vilket beror på ökade driftskostnader. Föreningen har höjt årsavgifterna för kommande år och årets förlust anses inte påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering.

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

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	5 121 441	527 500	2 484 312	−492 943
Disposition enl. årsstämmobeslut				−492 943	492 943
Reservering underhållsfond		500 000	60 000	−560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−172 400		172 400	
Årets resultat					−54 845
Vid årets slut	**103 469 884**	**5 449 041**	**587 500**	**1 603 769**	**−54 845**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 991 369
Årets resultat	−54 845
Årets fondreservering enligt stadgarna	−560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	172 400
Summa	**1 548 924**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**1 548 924**

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

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 652 023	4 148 543
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	240
Summa rörelseintäkter		**4 652 203**	**4 148 783**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 759 203	−1 313 994
Övriga externa kostnader	Not 5	−169 979	−167 967
Personalkostnader	Not 6	−81 722	−93 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 265 705	−1 240 096
Summa rörelsekostnader		**−3 276 609**	**−2 815 120**
Rörelseresultat		**1 375 594**	**1 333 662**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 139	16 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 446 578	−1 842 980
Summa finansiella poster		**−1 430 439**	**−1 826 605**
Resultat efter finansiella poster		**−54 845**	**−492 943**
Årets resultat		**−54 845**	**−492 943**

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	153 145 636	154 377 132
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	376 039	68 800
Summa materiella anläggningstillgångar		**153 521 675**	**154 445 932**
Summa anläggningstillgångar		**153 521 675**	**154 445 932**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	3 885	334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	263 808	172 618
Summa kortfristiga fordringar		**267 694**	**172 952**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	916 346	0
Summa kortfristiga placeringar		**916 346**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	758 424	1 645 200
Summa kassa och bank		**758 424**	**1 645 200**
Summa omsättningstillgångar		**1 942 464**	**1 818 151**
Summa tillgångar		**155 464 138**	**156 264 083**

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 469 884	103 469 884
Fond för yttre underhåll		6 036 541	5 648 941
Summa bundet eget kapital		**109 506 425**	**109 118 825**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 603 769	2 484 312
Årets resultat		−54 845	−492 943
Summa fritt eget kapital		**1 548 924**	**1 991 369**
Summa eget kapital		**111 055 349**	**111 110 194**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 200 000	14 345 000
Summa långfristiga skulder		**14 200 000**	**14 345 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 345 000	30 112 500
Leverantörsskulder	Not 17	155 919	101 665
Skatteskulder	Not 18	224 718	215 673
Övriga skulder	Not 19	23 911	25 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	459 241	353 781
Summa kortfristiga skulder		**30 208 789**	**30 808 889**
Summa eget kapital och skulder		**155 464 138**	**156 264 083**

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 375 594	1 333 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 265 705	1 240 096
	2 641 299	**2 573 759**
Erhållen ränta	0	16 375
Erlagd ränta	−1 448 396	−1 844 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 192 903**	**745 291**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−75 153	−33 222
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	165 768	−42 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 283 518**	**669 185**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−341 448	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−341 448**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−912 500	−1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−912 500**	**−1 000 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	29 570	−330 815
Likvida medel vid årets början	1 645 200	1 976 015
Likvida medel vid årets slut	1 674 770	1 645 200
Kassa och Bank BR	1 674 770	1 645 200

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

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	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 851 496	3 715 272
Hyror, parkeringsplatser	287 260	286 953
IMD värme*	214 928	0
IMD vattenavgifter*	254 209	100 500
Övriga ersättningar	44 128	45 814
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	4
Summa nettoomsättning	**4 652 023**	**4 148 543**

**Obligatoriska avgifter som räknas till årsavgiften.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	240
Summa övriga rörelseintäkter	**180**	**240**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−172 400	−198 925
Reparationer	−79 386	−117 509
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−115 508	−109 210
Samfällighetsavgifter	−30 000	0
Försäkringspremier	−102 153	−91 208
Kabel- och digital-TV	−127 178	−100 633
Systematiskt brandskyddsarbete	0	−14 957
Serviceavtal	0	−8 626
Obligatoriska besiktningar	−65 681	−52 809
Bevakningskostnader	−9 756	−4 370
Övriga utgifter, köpta tjänster	−6 566	−9 029
Förbrukningsinventarier	−5 211	−7 240
Fordons- och maskinkostnader	−7 875	0
Vatten	−149 603	−88 974
Fastighetsel	−83 233	−85 725
Uppvärmning	−342 660	−20 712
Sophantering och återvinning	−175 042	−142 113
Förvaltningsarvode drift	−286 949	−261 954
Summa driftskostnader	**−1 759 203**	**−1 313 994**

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−112 165	−107 835
IT-kostnader	−3 735	−3 971
Arvode, yrkesrevisorer	−20 375	−18 250
Övriga förvaltningskostnader	−1 809	−9 474
Kreditupplysningar	−2 906	−3 900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−17 577	−11 057
Representation	−4 443	−3 859
Telefon och porto	0	−1 650
Bankkostnader	−6 969	−6 371
Övriga externa kostnader	0	−1 600
Summa övriga externa kostnader	**−169 979**	**−167 967**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−40 500	−33 100
Sammanträdesarvoden	−24 500	−32 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	−9 600
Sociala kostnader	−16 722	−18 363
Summa personalkostnader	**−81 722**	**−93 063**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 231 496	−1 231 496
Avskrivning Installationer	−34 209	−8 600
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 265 705**	**−1 240 096**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 081	16 346
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 058	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	29
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**16 139**	**16 375**

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 442 517	−1 838 632
Övriga räntekostnader	−4 061	−4 348
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 446 578**	**−1 842 980**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−14 512 053	−13 280 557
	−14 512 053	**−13 280 557**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 231 496	−1 231 496
	−1 231 496	**−1 231 496**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−15 743 549**	**−14 512 053**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**153 145 636**	**154 377 132**
Varav		
Byggnader	126 802 159	128 033 655
Mark	26 343 477	26 343 477
Taxeringsvärden		
Bostäder	115 600 000	106 200 000
Totalt taxeringsvärde	**115 600 000**	**106 200 000**
varav byggnader	*95 000 000*	*87 000 000*
varav mark	*20 600 000*	*19 200 000*

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	75 000	75 000
Installationer	86 000	86 000
	161 000	**161 000**
Årets anskaffningar		
Installationer	341 447	0
	341 447	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**502 447**	**161 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−75 000	−75 000
Installationer	−17 200	−8 600
	−92 200	**−83 600**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	−34 209	−8 600
	−34 209	**−8 600**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−75 000	−75 000
Installationer	−51 409	−17 200
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−126 409**	**−92 200**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**376 039**	**68 800**

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	435	334
Momsfordringar	3 450	0
Summa övriga fordringar	**3 885**	**334**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	13 015	5 767
Upplupna ränteintäkter	16 139	0
Förutbetalda försäkringspremier	108 870	102 153
Förutbetalda driftkostnader	6 836	6 566
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 041	28 041
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 211	30 090
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 696	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**263 808**	**172 618**

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	916 346	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	**916 346**	**0**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	68 510	998 484
Transaktionskonto	689 914	646 716
Summa kassa och bank	**758 424**	**1 645 200**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	43 545 000	44 457 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−29 345 000	−30 112 500
Långfristig skuld vid årets slut	**14 200 000**	**14 345 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,21%	2025-01-28	15 000 000,00	−15 000 000,00	0,00	0,00
SEB	4,21%	2025-09-28	912 500,00	0,00	912 500,00	0,00
SEB	2,32%	2026-01-28	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
SEB	2,44%	2027-06-28	14 200 000,00	0,00	0,00	14 200 000,00
SEB	4,21%	2026-05-28	14 345 000,00	0,00	0,00	14 345 000,00
Summa			**44 457 500,00**	**0,00**	**912 500,00**	**43 545 000,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 15 000 000 kr och 14 345 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	−2 376	90 247
Ej reskontraförda leverantörsskulder	158 295	11 418
Summa leverantörsskulder	**155 919**	**101 665**

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	224 718	215 673
Summa skatteskulder	**224 718**	**215 673**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	23 911	25 270
Summa övriga skulder	**23 911**	**25 270**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	20 351	22 169
Upplupna elkostnader	7 142	7 447
Upplupna vattenavgifter	15 868	44 851
Upplupna värmekostnader	50 798	20 712
Upplupna kostnader för renhållning	3 718	0
Upplupna revisionsarvoden	18 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	936	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	342 429	242 603
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**459 241**	**353 781**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
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.

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 8 april 2026.

Årsredovisningen undertecknas dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Cai Bolö *Ordförande*	Johanna Björklund
Elin Cederbrant *Vice ordförande*	Patrik Andersson
Philip Popovski	

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Mikael Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB	Malin Andersson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557575879303 Signerat CB, EC, JB, PA, PP, MA, MS

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575879303

Dokument

211638 Årsredovisning 2025 Huvuddokument 23 sidor Startades 2026-04-20 14:02:32 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2026-04-29 18:20:20 CEST (+0200)	**211638 Bilagor 2025.pdf** Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)

Initierare

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

Signerare

Cai Bolö (CB) caibolo@telia.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAI BOLÖ" Signerade 2026-04-20 19:27:58 CEST (+0200)	**Elin Cederbrant (EC)** elin.cederbrant@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN CEDERBRANT" Signerade 2026-04-27 11:37:24 CEST (+0200)
Johanna Björklund (JB) gemlajohanna@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA ELISABETH BEATA BJÖRKLUND" Signerade 2026-04-21 11:58:13 CEST (+0200)	**Patrik Andersson (PA)** putte@blixtmail.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Bengt Patrik Andersson" Signerade 2026-04-20 17:05:09 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575879303

Philip Popovski (PP) philip.popovski@live.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PHILIP POPOVSKI" Signerade 2026-04-24 20:00:23 CEST (+0200)	Malin Andersson (MA) maandersson2009@hotmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Annika Andersson" Signerade 2026-04-29 15:30:30 CEST (+0200)
Mikael Svensson (MS) mikael.svensson@se.ey.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON" Signerade 2026-04-29 18:20:20 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat 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 2, org nr 769614-1394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Limnologen 2 för år 2025.

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 2025 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 att utföra 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 2 för år 2025 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

Malin Andersson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557575881285 Signerat MA, MS

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575881285

Dokument

Revisionsberättelse
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-20 14:05:28 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)
Färdigställt 2026-04-29 18:21:06 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Malin Andersson (MA)
maandersson2009@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Annika Andersson"
Signerade 2026-04-22 13:44:42 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2026-04-29 18:21:06 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 skuldtyngd 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 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen 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