
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Limnologen 2
Org nr: 769614-1394




Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista 



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Limmologen 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Att årets resultat är 115 tkr lägre än föregående år beror på ökade driftkostnader. Reparationskostnader har ökat med 128 tkr och underhållskostnaderna har ökat med 64 tkr. Fastighetsavgiften har ökat med 47 tkr då man nu skattas för hel avgift.

Räntekostnaderna har ökat under året till följd av omsättning av lånen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 501% till 550%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 231 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 820 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Växjö Limmologen 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 80 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 61 800 000 kr *MS*

MS

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Serviceavtal hissar	ALT Hiss
Hissbesiktning	DECRA
Fastighetsförsäkring	Folksam
Teknisk förvaltning	PeHå Förvaltning
Revision	Ernst & Young AB
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Inre- och yttre skötsel	PeHå Förvaltning
Återvinning	Suez Recycling AB
Hisslarm	SOS
El (elförbrukning)	Storuman Energi AB
Serviceavtal sprinkler	Sydsprinkler
El (nät)	VEAB
Fjärrvärme	VEAB
Bredband	Wexnet
Vatten	Växjö Kommun
Kabel-tv	VÖKBY
Sophantering	Södra Småland 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 224 tkr och planerat underhåll för 64 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 965 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 396 tkr (72 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (90 kr/m²) samt med 60 tkr till kommande underhållsåtgärder för Limnologens Samfällighet.

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. *N*

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 3 611 tkr. Avsättning för kommande underhåll har skett enligt budget för 2019 med 500 tkr. Under året har 64 tkr tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 4 047 tkr. Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Linnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 168 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 60 tkr har satts av under 2019. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfond till 228 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer DUC	64 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Malm	Ordförande	2021
Matz Andersson	Vice ordförande	2020
Lena Lindblad	Kassör	2020
Sven Axelsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thorbjörn Andersson	Suppleant	2020
Elisabeth Norbeck	Suppleant	2020
Alexander Willstedt	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Andersson	Förtroendevald revisor	2020
EY AB Växjö	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torgny Jansson	2020
Johan Bergman	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen. *m*

Malm

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 2%.

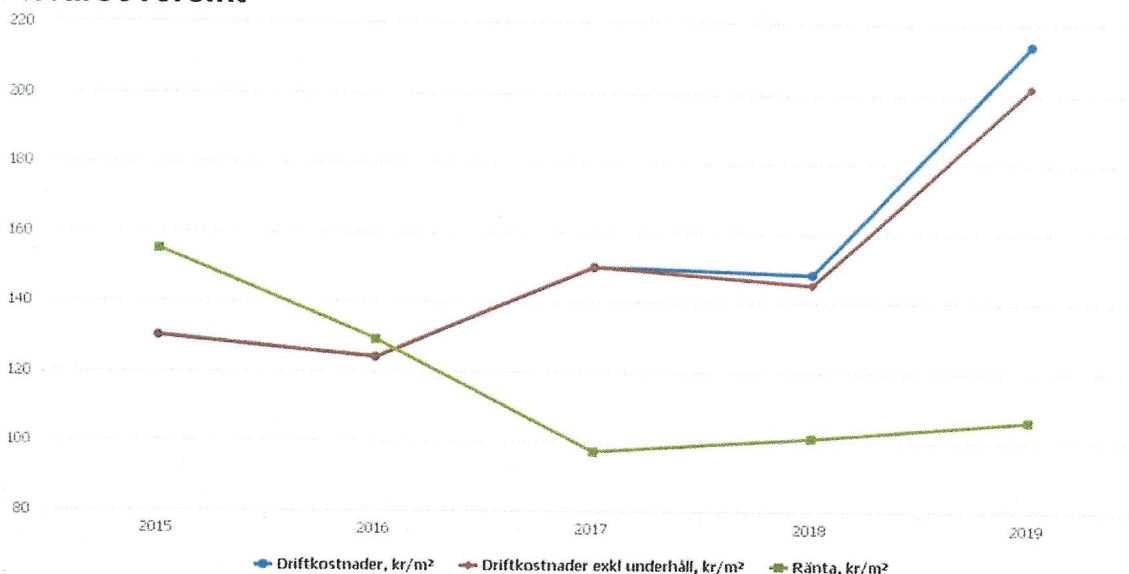
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 607 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *MS*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 824	3 681	3 977	3 975	3 894
Resultat efter finansiella poster	589	704	1 156	995	904
Årets resultat	589	704	1 156	995	904
Resultat exklusive avskrivningar	1 820	1 935	2 387	2 226	2 135
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 260	1 420	1 872	1 711	1 820
Avsättning till underhållsfond kr/m²	101	93	94	96	54
Balansomslutning	165 097	164 155	166 122	165 926	167 959
Soliditet %	67	67	65	65	63
Likviditet %	550	501	145	279	107
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	607	581	634	634	621
Driftkostnader, kr/m²	214	148	150	124	130
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	202	148	150	124	130
Ränta, kr/m²	106	101	97	129	155
Underhållsfond, kr/m²	773	684	590	497	315
Lån, kr/m²	9 851	9 851	10 303	10 484	11 048

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *m*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond Linnologen	Underhållsfond Linnologens Samfällighet	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 469 884	3 611 281	167 500	1 267 921	703 832
Disposition enl. årsstämmobeslut				703 832	-703 832
Reservering underhållsfond		500 000	60 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-64 330		64 330	
Årets resultat					588 995
Vid årets slut	103 469 884	4 046 951	227 500	1 476 083	588 995

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 971 753
Årets resultat	588 995
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 330
Summa	2 065 078

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 065 078
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 823 624	3 681 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 136	26 996
Summa rörelseintäkter		3 854 760	3 708 147
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 366 747	-1 138 368
Personalkostnader	Not 6	-82 007	-74 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 231 496	-1 231 115
Summa rörelsekostnader		-2 680 250	-2 443 876
Rörelseresultat		1 174 510	1 264 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-585 515	-560 554
Summa finansiella poster		-585 515	-560 439
Resultat efter finansiella poster		588 995	703 832
Årets resultat		588 995	703 832



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	160 534 614	161 766 111
Summa materiella anläggningstillgångar		160 534 614	161 766 111
Summa anläggningstillgångar		160 534 614	161 766 111
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	8	0
Övriga fordringar	Not 12	2 599	3 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	207 237	159 404
Summa kortfristiga fordringar		209 844	162 513
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 352 048	2 226 391
Summa kassa och bank		4 352 048	2 226 391
Summa omsättningstillgångar		4 561 891	2 388 904
Summa tillgångar		165 096 505 <i>m/</i>	164 155 015

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	103 469 884	103 469 884	
Fond för yttre underhåll	4 274 451	3 778 781	
Summa bundet eget kapital	107 744 335	107 248 665	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 476 083	1 267 921	
Årets resultat	588 995	703 832	
Summa fritt eget kapital	2 065 078	1 971 753	
Summa eget kapital	109 809 412	109 220 418	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	54 457 500	54 457 500
Summa långfristiga skulder		54 457 500	54 457 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 16	66 852	49 978
Skatteskulder	Not 17	137 049	88 843
Övriga skulder	Not 18	3 363	9 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	622 330	329 094
Summa kortfristiga skulder		829 593	477 097
Summa eget kapital och skulder		165 096 505	164 155 015