

Årsredovisning
för
Brf Limmaren 3

716421-7734

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Limmaren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2024-06-11 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Lars Johansson Peter Carlsson Martin Johansson Andrea Calais	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
-----------	---	---

Suppleanter	Frida Brodén Björn Åkvik
-------------	-----------------------------

Revisorer

Ordinarie Suppleant	Christian Zyka Daniel McCarthy
------------------------	-----------------------------------

Information om verksamheten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden och en stämma. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av All in Accounting AB, Ann-Charlotte Hermansson. Föreningens tekniska förvaltning och städning sköts av ADB Fastighetservice i Stockholm AB, de har också föreningens jouravtal.

Brf Limmaren 3 bildades vid ett möte den 18 mars 1997 i samband med att majoriteten av hyresgästerna uttalade en önskan att förvärva fastigheten Borensvägen 52-60 från hyresvärden Mörby entreprenad. Köpeskillingen fastställdes till 17 miljoner kronor och tillträde skedde den 3 december 1998.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet Limmaren 3, byggdes 1945. Marken är tomträtt. Föreningens tomträttsavtal löpte ut 2024-09-30, avgiften var tills dess 106.400 kr per år. Nya tomträttsavgälden är på 256.000 kr per år. Avgälden ökar successivt med fullt utslag år 2029. Fastigheten består av två gatuhus innehållande 30 bostadsrättslägenheter, 3 lokaler och 2 garage, varav ett dubbelgarage. Lägenheterna omfattar 2 rum och kök, fördelade på 12 st. á 42 kvm, 6 st. á 45 km och 12 st. á 51 kvm.

Total bostadsyta	1.386 kvm
Total lokalyta	<u>109 kvm</u>
Total yta	1.495 kvm

Reparationer och investeringar under året:

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 372.692 kronor, föregående år uppgick de till 16.930 kronor. Följande större kostnadsposter kan utläsas: markarbete mellan huskropparna 301.328 kr, åtgärder efter översvämning 22.651 kr, OVK 21.375 kr, installation av vattenmätare 14.350 kr, renovering av maskiner i tvättstugan 9.441 kr och byte av radiatorventil 3.547 kr.

Föreningen har en underhållsplan. Större underhållsarbeten som utförts de senaste åren i fastigheten:

År 2017 installerades fem nya entré portar.

År 2018 utfördes ventilationsarbeten och OVK besiktning.

År 2019 utfördes ommålning av alla trapphus.

År 2020 installerades nya takfläktar och det gjordes en ny energideklaration.

År 2021 installerades ny belysning i fastigheten.

År 2022 nytt tak på hela fastigheten

Årsavgifter:

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från den 1 juli 2025. Årsavgifterna har varit oförändrade under år 2024. Den 1 januari 2023 med anledning av ökade energikostnader och den höga inflationen, höjdes årsavgifterna med 7 %. Årets förlust beror till stor del på årets extraordinära kostnader i form av markarbetet mellan huskropparna.

Föreningen har sitt säte i ÅRSTA.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Styrelsen tecknade i december 2021 ett nytt avtal med Fortum som innebär att föreningen i mars år 2022 förutbetalade den fasta värmeavgiften för 5 år framåt. Föreningen har därmed låst priset under 5 år, till 2026-12-31.

Under året har det utförts ett stort markarbete mellan huskropparna och det har gjorts en OVK.

Medlemsinformation

Under år 2024 har föreningen haft två lägenhetsöverlåtelse, föregående år var det tre överlåtelse.
Föreningen har 37 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 166	1 134	1 076	1 077	1 081
Resultat efter finansiella poster	-223	135	-1 705	16	-258
Soliditet (%)	81	81	80	85	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	700	655	655	651
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 020	2 073	2 127	1 625	3 094
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 178	2 236	2 294	1 836	3 497
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	155	137	82	107
Räntekänslighet (%)	3	3	4	5	5
Vatten per kvm (kr) bostadsyta	39	36	26	24	23
Värmekostnad per kvm (kr) bostadsyta	185	190	165	177	172
El per kvm (kr) bostadsyta	43	44	57	43	33
Renhållning per kvm (kr) bostadsyta	39	35	34	28	23
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	83	83	80	80

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 323	6 765	1 044	-1 316	135	13 952
Disposition av föregående års resultat:			156	-21	-135	0
Årets resultat					-223	-223
Belopp vid årets utgång	7 323	6 765	1 200	-1 337	-223	13 729

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 336 547
årets förlust	-222 926
	-1 559 473

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	155 910
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-155 910
i ny räkning överföres	-1 559 473
	-1 559 473

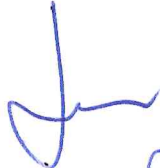
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt

[Handwritten signature]
MY PC
VAC

kassaflödesanalys med noter.

Jan
KAC PC
Mj

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 165 978	1 133 960
Övriga rörelseintäkter		19 514	22 465
Summa rörelseintäkter m.m.		1 185 492	1 156 425
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-1 156 988	-760 838
Övriga externa kostnader	4	-70 070	-64 772
Personalkostnader	5	-54 665	-62 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-96 782	-96 782
Summa rörelsekostnader		-1 378 505	-985 149
Rörelseresultat		-193 013	171 276
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 441	21 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-56 354	-57 894
Summa finansiella poster		-29 913	-36 355
Resultat efter finansiella poster		-222 926	134 921
Resultat före skatt		-222 926	134 921
Årets resultat		-222 926	134 921


AC PC
MY

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

15 668 774

15 755 244

Byggnadsinventarier

7

61 882

72 194

Summa materiella anläggningstillgångar

15 730 656

15 827 438

Summa anläggningstillgångar

15 730 656

15 827 438

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

28 304

26 271

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

305 723

390 804

Summa kortfristiga fordringar

334 027

417 075

Kassa och bank

Kassa och bank

927 747

1 052 022

Summa kassa och bank

927 747

1 052 022

Summa omsättningstillgångar

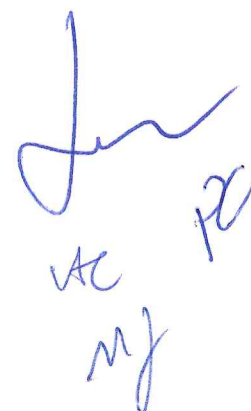
1 261 774

1 469 097

SUMMA TILLGÅNGAR

16 992 430

17 296 535


Handwritten signature and initials in blue ink, including 'AC' and 'Mj'.

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 323 132

7 323 132

Upplåtelseavgifter

6 765 178

6 765 178

Yttre reparationsfond

10

1 199 982

1 044 072

Summa bundet eget kapital

15 288 292

15 132 382

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 336 547

-1 315 557

Årets resultat

-222 926

134 921

Summa fritt eget kapital

-1 559 473

-1 180 636

Summa eget kapital

13 728 819

13 951 746

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut

11

3 019 316

3 099 316

Summa långfristiga skulder

3 019 316

3 099 316

Kortfristiga skulder

12

Leverantörsskulder

72 794

36 999

Övriga skulder

13

25 905

30 272

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

145 596

178 202

Summa kortfristiga skulder

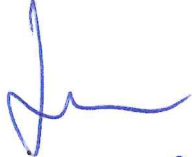
244 295

245 473

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 992 430

17 296 535


AC PC
ny

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-193 013	171 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		96 782	96 782
Erhållen ränta		26 441	21 539
Erlagd ränta		-56 555	-58 071
Betald inkomstskatt		-563	-560
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-126 908	230 966
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		82 382	101 148
Förändring av leverantörsskulder		35 795	6 455
Förändring av kortfristiga skulder		-35 543	30 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-44 274	369 430
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-80 000	-80 000
Årets kassaflöde		-124 274	289 430
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 052 022	762 593
Likvida medel vid årets slut		927 748	1 052 023


vbc
ny
PC

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5%/200 år
Byggnadsinventarier	5 % / 20 år
Maskiner och inventarier	20%/ 5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.


Handwritten signature and initials in blue ink, including 'PC' and 'my'.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	969 878	969 878
Hyror lokaler	196 100	164 082
	1 165 978	1 133 960

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2024	2023
Kabel TV/ Internet	78 335	79 689
Tomträtt	121 050	106 400
El	59 883	61 519
Värme	256 153	262 975
Vatten och avlopp	53 541	49 594
Renhållning	53 606	48 751
Gården	22 722	1 782
Rep och underh fastighet	372 692	16 930
Fastighetsskatt	60 600	59 370
Fastighetsförsäkring	29 188	27 057
Städning och teknisk fastighetsskötsel	49 218	46 771
	1 156 988	760 838

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	1 113	0
Förbrukningsmaterial	462	4 533
Porto och kontorsmaterial	180	300
Ekonomisk fastighetsförvaltning	49 756	46 720
Styrelse, stämma och städdag	12 832	7 990
Konultarvode	3 000	3 000
Övriga förvaltningskostnader	2 727	2 229
	70 070	64 772

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	29 000	27 050
Övriga arvoden	14 000	23 900
Sociala kostnader	11 665	11 807
	54 665	62 757



Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	17 293 942	17 293 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 293 942	17 293 942
Ingående avskrivningar	-1 538 698	-1 452 228
Årets avskrivningar	-86 470	-86 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 625 168	-1 538 698
Utgående redovisat värde	15 668 774	15 755 244
Taxeringsvärden byggnader	24 802 000	24 802 000
Taxeringsvärden mark	27 168 000	27 168 000
	51 970 000	51 970 000
Bokfört värde byggnader	15 730 656	15 827 438
	15 730 656	15 827 438

Not 7 Byggnadsinventarie

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	206 250	206 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 250	206 250
Ingående avskrivningar	-134 056	-123 744
Årets avskrivningar	-10 312	-10 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 368	-134 056
Utgående redovisat värde	61 882	72 194

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 072	8 509
Aktuella skattefordringar	16 532	17 762
Stockholm Vatten	2 700	0
	28 304	26 271

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Tomrätt	41 250	26 600
Tele2	2 568	2 529
All in Accounting AB	12 750	12 439
Fjärrvärme abonemang	208 768	313 152
Bahnhof	7 163	5 627
Lämförsäkringar	28 919	26 559
Fastighetsskötsel & städning	4 305	3 898
	305 723	390 804

*My Jan
10/12/24*

Not 10 Yttre underhållsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1 044 072	1 044 072
Årets avsättning enligt stämmobeslut	155 910	155 910
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0	-155 910
	1 199 982	1 044 072

Not 11 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	1,18	2026-09-25	2 319 316	2 379 316
Swedbank	3,49	2027-05-25	700 000	720 000
			3 019 316	3 099 316
Kortfristig del av långfristig skuld			80 000	80 000

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 019 316 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 019 316	3 099 316
	3 019 316	3 099 316

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	14 240	17 985
Lagstadgade sociala avgifter	11 665	12 287
	25 905	30 272


AC PC
MJ

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	6 818	7 019
Förutbetalda hyresinkomster	86 674	118 574
Fjärrvärme december	25 405	29 164
Pre zero	7 675	7 098
El november & december	5 638	5 563
Vatten	6 523	5 225
Swedbank	128	129
Renhållning	6 735	5 430
	145 596	178 202

Årsta 2025-03-15



Lars Johansson
Ordförande


Martin Johansson


Andrea Calais


Peter Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-04


Christian Zyka
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LIMMAREN 3

Organisationsnummer 716421-7734

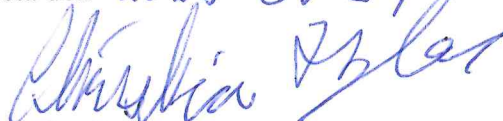
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Limmaren 3 för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlaget för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar/bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Årsta den 2025-05-04



Christian Zyka

Revisor