

Årsredovisning
för
Brf Limmaren 3

716421-7734

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Limmaren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022-06-08 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Lars Johansson	Ordförande
	Frida Brodén	Ledamot
	Martin Johansson	Ledamot
	Tove Landberg	Ledamot

Suppleanter	Gustav Gidenstam
	Anna Kasselstrand

Revisorer

Ordinarie	Christian Zyka
Suppleant	Björn Åkvik

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 Fastighetsservice 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. 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 1.806.414 kronor, föregående år uppgick de till 95.291 kronor. Följande större kostnadsposter kan utläsas: nytt tak på hela fastigheten 1.803.664 kr och el arbete 2.750 kr.

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.

Föreningens tomträttsavtal löper till år 2024-09-30, avgiften är 106.400 kr per år. Nya tomträttsavgälden blir 256.000 kr per år. Avgälden ökar successivt med fullt utslag år 2029.

Årsavgifter:

Under år 2022 var årsavgifterna oförändrade. Den 1 januari 2023 med anledning av ökade energikostnader och den höga inflationen, höjdes årsavgifterna med 7 %. År 2010 sänktes årsavgifterna med 8 %. År 2011 hade föreningen januari månad avgiftsfri. Under åren 2013, 2014 och 2015 var december månad avgiftsfri.

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 värme avgiften för 5 år framåt. Föreningen har därmed låst priset under 5 år, till 2026-12-31.

Under mars 2022 har det utförts en besiktning av fastigheten. Besiktningen visade att fastighetens tak hade stora brister därför har föreningen under året utfört ett takbyte på hela fastigheten. Föreningen har under året tagit ett nytt lån på 740.000 kronor. Det planeras för ommålning av fönster och balkongdörrar.



Medlemsinformation

Under år 2022 har föreningen haft fem lägenhetsöverlåtelse, föregående år var det två överlåtelse. Föreningen har 38 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 079	1 077	1 081	1 080	1 078
Resultat efter finansiella poster	-1 705	16	-258	-143	32
Soliditet (%)	80	85	75	72	72
Årsavgift per kvm (kr)	655	655	651	641	641
Värmekostnad per kvm (kr)	165	177	172	166	167
El per kvm (kr)	57	43	33	39	37
Vatten per kvm (kr)	26	24	23	25	22
Lån per kvm (kr)	2 294	1 836	3 497	3 541	3 585

Kvm är relaterad till bostadsytan.
Årsavgifter per kvm är ett snittvärde.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 323	6 765	939	479	16	15 522
Disposition av föregående års resultat:			106	-90	-16	0
Årets resultat					-1 705	-1 705
Belopp vid årets utgång	7 323	6 765	1 045	389	-1 705	13 817

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	389 414
årets förlust	-1 704 972
	-1 315 558

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	155 910
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-155 910
i ny räkning överföres	-1 315 558
	-1 315 558

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 078 638	1 076 578
Övriga rörelseintäkter		6 920	7 901
Summa rörelseintäkter m.m.		1 085 558	1 084 479
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-2 507 288	-774 304
Övriga externa kostnader	4	-88 764	-72 990
Personalkostnader	5	-46 017	-62 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-106 407	-106 407
Summa rörelsekostnader		-2 748 476	-1 016 687
Rörelseresultat		-1 662 918	67 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 030	8 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-49 084	-60 966
Summa finansiella poster		-42 054	-52 242
Resultat efter finansiella poster		-1 704 972	15 550
Resultat före skatt		-1 704 972	15 550
Årets resultat		-1 704 972	15 550



Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	15 841 714	15 928 184
Byggnadsinventarier	8	82 506	92 818
Maskiner och Inventarier	7	0	9 625
Summa materiella anläggningstillgångar		15 924 220	16 030 627

Summa anläggningstillgångar

15 924 220

16 030 627

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	13 935
Övriga fordringar	9	27 811	31 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	491 952	73 190
Summa kortfristiga fordringar		519 763	118 637

Kassa och bank

Kassa och bank		762 593	2 059 586
Summa kassa och bank		762 593	2 059 586
Summa omsättningstillgångar		1 282 356	2 178 223

SUMMA TILLGÅNGAR

17 206 576

18 208 850

FO my Z J

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

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	11	1 044 072	938 544
Summa bundet eget kapital		15 132 382	15 026 854

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		389 414	479 393
Årets resultat		-1 704 972	15 550
Summa fritt eget kapital		-1 315 558	494 943
Summa eget kapital		13 816 824	15 521 797

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 179 316	2 499 316
Summa långfristiga skulder		3 179 316	2 499 316

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	13	30 544	25 256
Övriga skulder	14	21 302	29 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	158 590	132 825
Summa kortfristiga skulder		210 436	187 737

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 206 576

18 208 850

Fö my K J

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	906 428	908 578
Hyror lokaler	172 210	168 000
	1 078 638	1 076 578

FB MYT J

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2022	2021
Kabel TV/ Internett	74 497	73 798
Tomträtt	106 400	106 400
El	78 981	58 327
Värme	228 418	241 148
Vatten och avlopp	36 537	33 087
Renhållning	46 807	39 392
Gården	1 245	590
Rep och underh fastighet	1 806 414	95 291
Fastighetskatt	57 270	53 530
Försäkringsprem fastighet	26 221	25 430
Städning och teknisk fastighetsskötsel	44 498	47 311
	2 507 288	774 304

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	4 038	6 426
Förbrukningsmaterial	2 100	3 945
Porto och kontorsmaterial	823	1 519
Ekonomisk fastighetsförvaltning	45 360	45 360
Styrelse, stämma och städdag	10 820	11 624
Konultarvode	23 869	2 625
Övriga förvaltningskostnader	1 754	1 491
	88 764	72 990

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	24 750	24 000
Övriga arvoden	11 700	27 300
Sociala kostnader	9 567	11 686
	46 017	62 986

FO My TE J

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	17 293 942	17 293 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 293 942	17 293 942
Ingående avskrivningar	-1 365 758	-1 279 288
Årets avskrivningar	-86 470	-86 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 452 228	-1 365 758
Utgående redovisat värde	15 841 714	15 928 184
Taxeringsvärden byggnader	24 802 000	17 792 000
Taxeringsvärden mark	27 168 000	17 384 000
	51 970 000	35 176 000
Bokfört värde byggnader	15 924 220	16 021 002
Bokfört värde mark	0	0
	15 924 220	16 021 002

Not 7 Maskiner och Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	245 551	245 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 551	245 551
Ingående avskrivningar	-235 926	-226 301
Årets avskrivningar	-9 625	-9 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 551	-235 926
Utgående redovisat värde	0	9 625

Not 8 Byggnadsinventarie

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	206 250	206 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 250	206 250
Ingående avskrivningar	-113 432	-103 120
Årets avskrivningar	-10 312	-10 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 744	-113 432
Utgående redovisat värde	82 506	92 818

FB MJ K J

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 949	7 910
Aktuella skattefordringar	19 862	23 602
	27 811	31 512

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Tomrätt	26 600	26 600
Com hem	2 368	2 143
All in Accounting AB	11 680	11 340
Fjärrvärme abonemang	417 536	0
Bahnhof	5 446	5 446
Lämförsäkringar	24 642	23 981
Fastighetskötsel & städning	3 680	3 680
	491 952	73 190

Not 11 Yttre underhållsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	938 544	938 544
Årets avsättning enligt stämmobeslut	105 528	105 528
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0	-105 528
	1 044 072	938 544

Not 12 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,18	2026-09-25	2 439 316	2 499 316
Swedbank	3,49	2027-05-25	740 000	0
			3 179 316	2 499 316
Kortfristig del av långfristig skuld			80 000	60 000

Not 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 179 316 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 179 316	2 499 316
	3 179 316	2 499 316

FB My Z dr

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	11 735	17 970
Lagstadgade sociala avgifter	9 567	11 686
	21 302	29 656

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	7 196	6 394
Förutbetalda hyresinkomster	93 368	81 232
Fjärrvärme december	30 305	23 210
Suez	8 078	6 023
El november & december	9 820	7 799
Vatten	6 666	3 731
Swedbank	391	530
Renhållning	2 766	3 907
	158 590	132 826

Årsta 2023-03-09

Lars Johansson
Ordförande

Martin Johansson

Tove Landberg

Frida Brodén

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-09-07

Christian Zyka
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LIMMAREN 3
Organisationsnummer 716421-7734

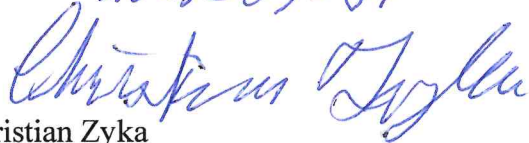
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Limmaren 3 för räkenskapsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval 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 2023-05-07



Christian Zyka
Revisor