

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Limmaren 3**

716421-7734

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Limmaren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019-06-04 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Lars Johansson Tomas Löfwall Björn Åkvik Carl Stejmar	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
-----------	--	---

Suppleanter	Mari Henriksson Gustav Gidenstam
-------------	-------------------------------------

### Revisorer

Ordinarie Suppleant	Christian Zyka Susan Laamanen
------------------------	----------------------------------

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sörskogen Konsult AB, Ann-Charlotte Hermansson. Föreningens tekniska förvaltning och städning skötts 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 hyresvärderna 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 1 hyreslägenhet, 29 bostadsrättslägenheter, 3 lokaler och 2 garage, varav ett dubbelgarage. Lägenheterna omfattar 2 rum och kök, fördelade på 12 st. å 42 kvm, 6 st. å 45 km och 12 st. å 51 kvm.

Handwritten initials: TL, B, G

Total bostadsyta	1.361 kvm
Total lokalyta	<u>114 kvm</u>
Total yta	1.475 kvm

Reparationer och investeringar under året:

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 249.258 kronor, föregående år uppgick de till 106.533 kronor. Följande större kostnadsposter kan utläsas: målning av trapphus 226.312 kr, takarbete 6.325 kr, utredning av luktproblem i källaren 10.734 kr, montering av stege 2.936 kr, lås 2.092 kr och övrigt arbete 959 kr.

Föreningens tomrättsavtal löper till år 2024-09-30, avgiften är 106.400 kr per år.

Årsavgifter:

År 2010 sänktes årsavgifterna med 8 %. År 2011 hade föreningen januari månad avgiftsfri. Under åren 2013, 2014 och 2015 var december månad avgiftsfri. Styrelsen föreslår oförändrade årsavgifter under år 2020.

Föreningen har sitt säte i ÅRSTA.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång**

Styrelsen tecknade 2016-12-08 ett nytt avtal med Fortum som innebär att föreningen år 2017 förutbetalar den fasta värme avgiften för 5 år framåt. Detta innebär att föreningen har låst priset under 5 år. Föreningen har under år 2019 målat om fastighetens tappuppgångar. Under år 2020 kommer det att planteras en ny häck på fastighetens mark.

### **Medlemsinformation**

Under år 2019 har föreningen haft 2 lägenhets överlåtelse, föregående år var det 7 överlåtelse. Föreningen har 37 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 080	1 078	1 076	1 078	998
Resultat efter finansiella poster	-143	32	-203	189	134
Soliditet (%)	72	72	72	72	72
Årsavgift per kvm (kr)	641	641	641	641	588
Värmekostnad per kvm (kr)	166	167	149	154	145
El per kvm (kr)	39	37	45	29	26
Vatten per kvm (kr)	25	22	24	21	20
Lån per kvm (kr)	3 541	3 585	3 629	3 673	3 717

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

Handwritten initials: TL, B, GS

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda	Upplåtelse	Yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgifter	underhållsfo	resultat	resultat	
			n			
Belopp vid årets ingång	7 054	4 220	939	848	32	13 092
Disposition av föregående års resultat:				32	-32	0
Årets resultat					-143	-143
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 054</b>	<b>4 220</b>	<b>939</b>	<b>880</b>	<b>-143</b>	<b>12 949</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	880 437
årets förlust	-142 914
	<b>737 523</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	105 528
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-105 528
i ny räkning överföres	737 523
	<b>737 523</b>

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

TZ B d  
C

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 080 413	1 077 776
Övriga rörelseintäkter		5 913	11 019
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>1 086 326</b>	<b>1 088 795</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader	3	-884 439	-747 610
Övriga externa kostnader	4	-107 519	-74 852
Personalkostnader	5	-55 733	-48 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-110 982	-110 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 158 673</b>	<b>-982 276</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-72 347</b>	<b>106 519</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 987	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-72 554	-74 430
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 567</b>	<b>-74 430</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-142 914</b>	<b>32 089</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-142 914</b>	<b>32 089</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-142 914</b>	<b>32 089</b>

TZ BJ  
G

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	16 101 124	16 187 594
Byggnadsinventarier	8	113 442	123 754
Maskiner och Inventarier	7	33 450	47 650
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 248 016</b>	<b>16 358 998</b>

#### Summa anläggningstillgångar

16 248 016

16 358 998

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	10	33 972	38 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	264 885	362 884
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>298 857</b>	<b>401 206</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 435 744	1 394 591
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 435 744</b>	<b>1 394 591</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 734 601</b>	<b>1 795 797</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

17 982 617

18 154 795

TZ  
Bd  
G

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 053 666	7 053 666
Upplåtelseavgifter		4 219 644	4 219 644
Yttre reparationsfond	12	938 544	938 544
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 211 854</b>	<b>12 211 854</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		880 437	848 348
Årets resultat		-142 914	32 089
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>737 523</b>	<b>880 437</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 949 377</b>	<b>13 092 291</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 819 316	4 879 316
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 819 316</b>	<b>4 879 316</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		41 396	33 216
Övriga skulder	13	25 828	22 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	146 700	127 105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>213 924</b>	<b>183 188</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 982 617</b>	<b>18 154 795</b>

T  
B  
G

## 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	873 076	873 076
Hyror bostäder	53 700	53 700
Hyror lokaler	153 637	151 000
	<b>1 080 413</b>	<b>1 077 776</b>

TZ  
B



### Not 3 Fastighetsomkostnader

	2019	2018
Kabel TV/ Internett	68 393	81 349
Tomträtt	106 400	106 400
El	52 542	51 369
Värme	225 644	226 893
Vatten och avlopp	33 506	30 232
Renhållning	27 260	29 951
Gården	490	789
Rep och underh fastighet	249 358	106 533
Fastighetsskatt	51 070	46 720
Försäkringsprem fastighet	23 741	23 214
Städning och teknisk fastighetsskötsel	46 035	44 160
	<b>884 439</b>	<b>747 610</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	46 359	5 471
Förbrukningsmaterial	1 747	2 137
Porto och kontorsmaterial	2 037	2 984
Ekonomisk fastighetsförvaltning	44 036	44 036
Styrelse, stämma och städdag	12 139	12 667
Konultarvode	0	2 500
Övriga förvaltningskostnader	1 201	5 057
	<b>107 519</b>	<b>74 852</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	23 750	18 550
Övriga arvoden	20 000	19 800
Sociala kostnader	11 983	10 482
	<b>55 733</b>	<b>48 832</b>

TZ  
BJ  
G

### Not 6 Byggnader och mark

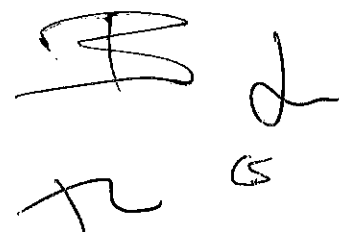
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	17 293 942	17 293 942
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 293 942</b>	<b>17 293 942</b>
Ingående avskrivningar	-1 106 348	-1 019 878
Årets avskrivningar	-86 470	-86 470
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 192 818</b>	<b>-1 106 348</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 101 124</b>	<b>16 187 594</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 792 000	15 735 000
Taxeringsvärden mark	17 384 000	11 526 000
	<b>35 176 000</b>	<b>27 261 000</b>
Bokfört värde byggnader	16 214 566	16 311 348
Bokfört värde mark	0	0
	<b>16 214 566</b>	<b>16 311 348</b>

### Not 7 Maskiner och Inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	245 551	197 426
Inköp		48 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>245 551</b>	<b>245 551</b>
Ingående avskrivningar	-197 901	-183 701
Årets avskrivningar	-14 200	-14 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-212 101</b>	<b>-197 901</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 450</b>	<b>47 650</b>

### Not 8 Byggnadsinventarie

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	206 250	206 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 250</b>	<b>206 250</b>
Ingående avskrivningar	-82 496	-72 184
Årets avskrivningar	-10 312	-10 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-92 808</b>	<b>-82 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>113 442</b>	<b>123 754</b>



### Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,460	2021-09-24	4 819 316	4 879 316
			<b>4 819 316</b>	<b>4 879 316</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			60 000	60 000

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7 910	7 910
Aktuella skattefordringar	26 062	30 412
	<b>33 972</b>	<b>38 322</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Tomrätt	26 600	26 600
Com hem	2 080	2 046
Sörskogen konsult AB	11 009	11 009
Fjärrvärme abonemang	187 008	280 511
Bahnhof	12 208	13 644
Lämförsäkringar	22 300	21 714
Fastighetsskötsel & städning	3 680	7 360
	<b>264 885</b>	<b>362 884</b>

### Not 12 Yttre underhållsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	938 544	938 544
Årets avsättning enligt stämmobeslut	81 783	81 783
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-81 783	-81 783
	<b>938 544</b>	<b>938 544</b>

### Not 13 Övriga skulder

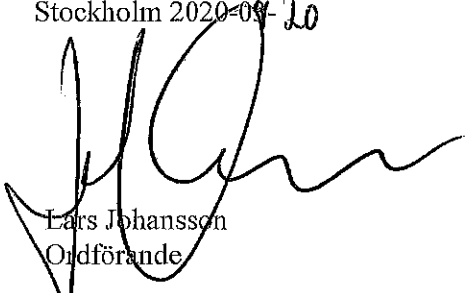
	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	13 845	12 385
Lagstadgade sociala avgifter	11 983	10 482
	<b>25 828</b>	<b>22 867</b>

B  
J  
G  
TZ

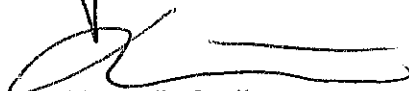
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	17 591	17 810
Förutbetalda hyresinkomster	93 291	80 391
Fjärrvärme december	16 884	19 642
Suez	8 907	3 522
El november & december	2 946	5 216
Vatten	4 921	0
Swedbank	534	524
Renhållning	1 626	0
	<b>146 700</b>	<b>127 105</b>


Stockholm 2020-04-20



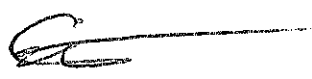
Lars Johansson  
Ordförande



Tomas Löfwall

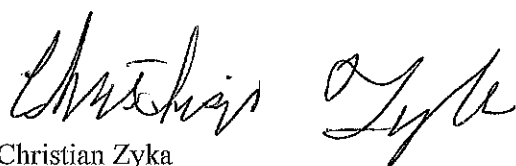


Björn Åvik



Carl Stejmar

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-11



Christian Zyka  
Revisor