

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

716421-7734

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Limmaren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2015-05-21 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Christian Zyka Maria Malm Mireille Bergenström Anna Nordberg Björn Åvik	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot
-----------	---	--

Suppleanter	Karin Mölleryd Susanne Laamanen
-------------	------------------------------------

### Revisorer

Ordinarie Suppleant	Peter Carlsson Lars Johansson
------------------------	----------------------------------

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sörskogen Konsult AB, Ann-Charlotte Hermansson. Föreningen har ett jouravtal med Securitas, allt löpande underhåll utförs av eller beställs av styrelsen.

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.

Under år 2015 har föreningen haft 3 lägenhets överlåtelse, föregående år var det 1 överlåtelse.

### Information 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. á 42 kvm, 6 st. á 45 km och 12 st. á 51 kvm.

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 34.609 kronor, föregående år uppgick de till 39.083 kronor. Följande större kostnadsposter kan utläsas: byte av plåt på en del av taket 24.375 kronor, belysning portar 4.104 kronor, fuktmetning 2.644 kronor och övrigt underhåll 3.486 kronor. Mycket av det löpande underhållsarbetet i föreningen görs av medlemmarna själva. Kostnaden som det medför kan man se under not 3 och 4.

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 2016.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Föreningen kommer under år 2016 dra in fiber i fastigheten. Tvättstugan i hus A får en ny mangel. Styrelsen tecknade 2012-01-01 ett avtal med Fortum som innebär att vi har förutbetalt den fasta värmeavgiften under 5 år. Detta innebär att föreningen har låst priset under 5 år och därmed minskat sin årliga värmekostnad.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Värmekostnad per kvm (kr)	145	148	155	160	179
El per kvm (kr)	26	27	33	33	37
Lån per kvm (kr)	3 717	3 761	3 806	3 806	3 806
Årsavgift per kvm (kr)	588	588	588	641	588
Nettoomsättning	998	987	984	1 044	966
Resultat efter finansiella poster	134	143	121	167	46
Soliditet (%)	71	71	71	70	70

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

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	880 246
årets vinst	134 136
	<b>1 014 382</b>

disponeras så att

Avsättning till yttre fond	70 152
i ny räkning överföres	944 230
	<b>1 014 382</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2015-12-31</b>	<b>-2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	997 772	987 221
Övriga rörelseintäkter		6 894	9 248
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 004 666</b>	<b>996 469</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader	3	-507 470	-497 354
Övriga externa kostnader	4	-73 066	-74 856
Personalkostnader	5	-38 188	-30 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-96 782	-96 782
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-715 506</b>	<b>-699 829</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>289 160</b>	<b>296 640</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		433	2 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-155 457	-156 702
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-155 024</b>	<b>-154 123</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>134 136</b>	<b>142 517</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>134 136</b>	<b>142 517</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>134 136</b>	<b>142 517</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 447 004	16 533 474
Byggnadsinventarier	7	154 690	165 002
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 601 694</b>	<b>16 698 476</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 601 694</b>	<b>16 698 476</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	42 634	43 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	156 638	251 105
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>199 272</b>	<b>294 213</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 487 591	1 232 838
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 487 591</b>	<b>1 232 838</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 686 863</b>	<b>1 527 051</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 288 557</b>	<b>18 225 527</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 053 666	7 053 666
Upplåtelseavgifter		4 219 644	4 219 644
Yttre reparationsfond	12	786 609	716 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 059 919</b>	<b>11 989 767</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		880 246	807 881
Årets resultat		134 136	142 517
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 014 382</b>	<b>950 398</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 074 301</b>	<b>12 940 165</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 059 316	5 119 316
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 059 316</b>	<b>5 119 316</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 688	2 969
Övriga skulder	13	15 698	13 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	134 554	149 090
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>154 940</b>	<b>166 046</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 288 557</b>	<b>18 225 527</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	15		
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		11 500 000	11 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>11 500 000</b>	<b>11 500 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	800 321	800 321
Hyror bostäder	53 700	53 700
Hyror lokaler	143 751	133 200
	<b>997 772</b>	<b>987 221</b>

### Not 3 Fastighetsomkostnader

	2015	2014
Tomträttsavgäld	83 750	70 825
Vatten och avlopp	26 551	26 037
Fjärrvärme	197 822	201 013
El	35 381	37 324
Renhållning	29 056	23 471
Städning	34 143	35 628
Gården	90	150
Reparationer och underhåll	34 609	39 083
Fastighetsförsäkring	15 154	13 681
Fastighetsskatt	43 130	42 350
Kabel TV	7 784	7 792
	<b>507 470</b>	<b>497 354</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	3 317	149
Förbrukningsmaterial för eget underhållsarbete	3 665	6 500
Porto och kontorsmaterial	1 318	2 659
Ekonomisk fastighetsförvaltning	45 002	45 090
Styrelse, stämma och städdag	10 684	11 107
Övriga förvaltningskostnader	9 080	9 351
	<b>73 066</b>	<b>74 856</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	34 300	27 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	3 888	3 337
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>38 188</b>	<b>30 837</b>



### Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
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	-760 468	-673 998
Årets avskrivningar	-86 470	-86 470
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-846 938</b>	<b>-760 468</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 447 004</b>	<b>16 533 474</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 484 000	13 484 000
Taxeringsvärden mark	9 900 000	9 900 000
	<b>23 384 000</b>	<b>23 384 000</b>

### Not 7 Byggnadsinventarier

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	206 250	206 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 250</b>	<b>206 250</b>
Ingående avskrivningar	-41 248	-30 936
Årets avskrivningar	-10 312	-10 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 560</b>	<b>-41 248</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>154 690</b>	<b>165 002</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2015	2014
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Lån 8803-9,285088597-7	5 059 316	5 059 316
	<b>5 059 316</b>	<b>5 059 316</b>
<b>Förfaller tidigare än 1 år</b>		
Kortfristig del av lånet	60 000	60 000
	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

Lån i Swedbank löper med en ränta på 3.03 %. Lånet är bundet till 2016-09-26. Från år 2014 amorterar föreningen 60.000 kr per år.

### Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	8 632	8 326
Aktuella skattefordringar	34 002	34 782
	<b>42 634</b>	<b>43 108</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Tomträtt	23 375	20 125
Com hem	1 947	1 946
Sörskogen Konsult AB	10 688	10 688
Länsförsäkringar	15 432	13 751
Fjärrvärme abonemang	99 695	199 390
Securitas	5 501	5 205
	<b>156 638</b>	<b>251 105</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhålls fond	Upplåtelse fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 053 666	716 457	4 219 644	807 881	142 517
Disposition av föregående års resultat:		70 152		72 365	-142 517
Årets resultat					134 136
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 053 666</b>	<b>786 609</b>	<b>4 219 644</b>	<b>880 246</b>	<b>134 136</b>

### Not 12 Yttre reparationsfond

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	716 457	646 305
Årets avsättning enligt stämmobeslut	70 152	70 152
	<b>786 609</b>	<b>716 457</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Personalens källskatt	11 810	10 650
Lagstadgade sociala avgifter	3 888	3 337
	<b>15 698</b>	<b>13 987</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna utgiftsräntor	38 324	38 824
Förutbetalda hyresinkomster	74 025	85 254
Fjärrvärme december	11 778	14 622
Sita	3 776	3 668
El december	3 209	3 277
Trappstädning december	2 969	2 969
Swedbank	473	476
	<b>134 554</b>	<b>149 090</b>

### Not 15 Not för ställda säkerheter

Finns totalt uttaget 11.500.000 kronor i fastighetsinteckningar.

	2015-12-31	2014-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	5 059 316	5 119 316
	<b>5 059 316</b>	<b>5 119 316</b>

Stockholm



Christian Zyka  
Ordförande



Björn Åvik



Mireille Bergenström



Anna Nordberg



Maria Malm

Min revisionsberättelse har lämnats .



Peter Carlsson  
Revisor