Årsredovisning

för

Brf Limmaren 3

716421-7734

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Limmaren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025-06-10 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Lars Johansson	Ordförande
	Peter Carlsson	Ledamot
	Andrea Calais	Ledamot
	Björn Åkvik	Ledamot
Suppleanter	Elsa Lindqvist	
	Marcus Wallerman	
Revisorer		
Ordinarie	Christian Zyka	
Suppleant	Kerstin Brunlöf	

Information om verksamheten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden och en stämma. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av All in Accounting 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 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 löper till 2034-09-30, avgiften är satt till 253.100 kr per år. Avgälden ökar successivt med fullt utslag år 2029. Under år 2026 kommer tomträttsavgiften vara 192.500 kr. 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	109 kvm
Total yta	1.495 kvm

Reparationer och investeringar under året:

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 15.692 kronor, föregående år uppgick de till 372.692 kronor. Följande större kostnadsposter kan utläsas: renovering av maskiner i tvättstugan 12.926 kr och lås 2.766 kr.

Föreningen har en underhållsplan. Större underhållsarbeten som utförts de senste 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
År 2024 markarbete mellan huskropparna och OVK besiktning.

Årsavgifter:

Föreningen höjde 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 %.

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 år 2026 kommer föreningen gå från K2 till K3 redovisning. Detta innebär att föreningen kommer att behöva dela sin fastighet i komponenter. Och det kommer att påverka föreningens avskrivningar.

Medlemsinformation

Under år 2025 har föreningen haft två lägenhetsöverlåtelser, föregående år var det också två överlåtelser. Föreningen har 37 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	1 197	1 166	1 134	1 076	1 077
Resultat efter finansiella poster	134	-223	135	-1 705	16
Soliditet (%)	81	81	81	80	85
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	717	700	700	655	655
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 966	2 020	2 073	2 127	1 625
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 121	2 178	2 236	2 294	1 836
Sparande per kvm (kr/kvm)	154	131	155	137	82
Räntekänslighet (%)	3	3	3	4	5
Vatten per kvm (kr) bostadsyta	46	39	36	26	24
Värmekostnad per kvm (kr) bostadsyta	159	185	190	165	177
El per kvm (kr) bostadsyta	53	43	44	57	43
Renhållning per kvm (kr) bostadsyta	35	39	35	34	28
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	82	83	83	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	1 200	-1 337	-223	**13 729**
Disposition av föregående års resultat:				-223	223	**0**
Årets resultat					134	**134**
Belopp vid årets utgång	**7 323**	**6 765**	**1 200**	**-1 560**	**134**	**13 863**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 559 472
årets vinst	133 924
	-1 425 548

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	157 407
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 582 955
	-1 425 548

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 196 926	1 165 978
Övriga rörelseintäkter		10 076	19 514
Summa rörelseintäkter m.m.		**1 207 002**	**1 185 492**
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-820 361	-1 156 988
Övriga externa kostnader	4	-68 153	-70 070
Personalkostnader	5	-46 089	-54 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-96 782	-96 782
Summa rörelsekostnader		**-1 031 385**	**-1 378 505**
Rörelseresultat		**175 617**	**-193 013**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 353	26 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-55 046	-56 354
Summa finansiella poster		**-41 693**	**-29 913**
Resultat efter finansiella poster		**133 924**	**-222 926**
Resultat före skatt		**133 924**	**-222 926**
Årets resultat		**133 924**	**-222 926**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	15 582 304	15 668 774
Byggnadsinventarier	7	51 570	61 882
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 633 874**	**15 730 656**
Summa anläggningstillgångar		**15 633 874**	**15 730 656**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	24 118	28 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	206 695	305 723
Summa kortfristiga fordringar		**230 813**	**334 027**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 186 322	927 747
Summa kassa och bank		**1 186 322**	**927 747**
Summa omsättningstillgångar		**1 417 135**	**1 261 774**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 051 009**	**16 992 430**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
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	1 199 982
Summa bundet eget kapital		**15 288 292**	**15 288 292**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 559 472	-1 336 547
Årets resultat		133 924	-222 926
Summa fritt eget kapital		**-1 425 548**	**-1 559 473**
Summa eget kapital		**13 862 744**	**13 728 819**
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 939 316	3 019 316
Summa långfristiga skulder		**2 939 316**	**3 019 316**
Kortfristiga skulder	12		
Leverantörsskulder		45 436	72 794
Övriga skulder	13	21 409	25 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	182 104	145 596
Summa kortfristiga skulder		**248 949**	**244 295**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 051 009**	**16 992 430**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		175 617	-193 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		96 782	96 782
Erhållen ränta		13 353	26 441
Erlagd ränta		-55 223	-56 555
Betald inkomstskatt		-324	-563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**230 205**	**-126 908**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		101 728	82 382
Förändring av leverantörsskulder		-27 358	35 795
Förändring av kortfristiga skulder		34 000	-35 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**338 575**	**-44 274**
Finansieringsverksamheten			
Amortering på lån		-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-80 000**	**-80 000**
Årets kassaflöde		**258 575**	**-124 274**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		927 747	1 052 022
Likvida medel vid årets slut		**1 186 322**	**927 748**

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	994 126	969 878
Hyror lokaler	202 800	196 100
	1 196 926	**1 165 978**

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

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2025	2024
Kabel TV/ Internet	81 327	78 335
Tomträtt	170 500	121 050
El	73 022	59 883
Värme	220 212	256 153
Vatten och avlopp	64 193	53 541
Renhållning	49 166	53 606
Gården	938	22 722
Rep och underh fastighet	15 692	372 692
Fastighetsskatt	62 410	60 600
Fastighetsförsäkring	31 611	29 188
Städning och teknisk fastighetsskötsel	51 290	49 218
	820 361	**1 156 988**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	0	1 113
Förbrukningsmaterial	1 705	462
Porto och kontorsmaterial	220	180
Ekonomisk fastighetsförvaltning	51 000	49 756
Styrelse, stämma och städdag	9 562	12 832
Konultarvode	3 000	3 000
Övriga förvaltningskostnader	2 666	2 727
	68 153	**70 070**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	27 400	29 000
Övriga arvoden	9 200	14 000
Sociala kostnader	9 489	11 665
	46 089	**54 665**

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	17 293 942	17 293 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 293 942**	**17 293 942**
Ingående avskrivningar	-1 625 168	-1 538 698
Årets avskrivningar	-86 470	-86 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 711 638**	**-1 625 168**
Utgående redovisat värde	**15 582 304**	**15 668 774**
Taxeringsvärden byggnader	27 910 000	24 802 000
Taxeringsvärden mark	24 559 000	27 168 000
	52 469 000	**51 970 000**
Bokfört värde byggnader	15 633 874	15 730 656
	15 633 874	**15 730 656**

Not 7 Byggnadsinventarie

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	206 250	206 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**206 250**	**206 250**
Ingående avskrivningar	-144 368	-134 056
Årets avskrivningar	-10 312	-10 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-154 680**	**-144 368**
Utgående redovisat värde	**51 570**	**61 882**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 396	9 072
Aktuella skattefordingar	14 722	16 532
Stockholm Vatten	0	2 700
	24 118	**28 304**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Tomrätt	46 750	41 250
Tele2	2 592	2 568
All in Accounting AB	13 069	12 750
Fjärrvärme abonemang	104 384	208 768
Bahnhof	5 808	7 163
Länförsäkringar	29 614	28 919
Fastighetsskötsel & städning	4 478	4 305
	206 695	**305 723**

Not 10 Yttre underhållsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 199 982	1 044 072
Årets avsättning enligt stämmobeslut	155 910	155 910
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-155 910	0
	1 199 982	**1 199 982**

Not 11 Långfristiga skulder

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	1,18	2026-09-25	2 259 316	2 319 316
Swedbank	3,49	2027-05-25	680 000	700 000
			2 939 316	**3 019 316**
Kortfristig del av långfristig skuld			80 000	80 000

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 939 316 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 939 316	3 019 316
	2 939 316	**3 019 316**

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	11 920	14 240
Lagstadgade sociala avgifter	9 489	11 665
	21 409	**25 905**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	6 641	6 818
Förutbetalda hyresinkomster	128 376	86 674
Fjärrvärme december	23 141	25 405
Pre zero	2 665	7 675
El november & december	6 203	5 638
Vatten	10 512	6 523
Swedbank	140	128
Renhållning	4 426	6 735
	182 104	**145 596**

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Årsta 260427

Lars Johansson
Ordförande
2026-03-31

Andrea Calais

2026-03-31

Peter Carlsson

2026-03-31

Björn Åvik

2026-03-31

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-07

Christian Zyka
Revisor