

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.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
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
Belopp vid årets utgång	7 054	4 220	939	880	-143	12 949

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	880 437
årets förlust	-142 914
	737 523

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

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

TZ B d
C

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 080 413	1 077 776
Övriga rörelseintäkter		5 913	11 019
Summa rörelseintäkter m.m.		1 086 326	1 088 795
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-1 158 673	-982 276
Rörelseresultat		-72 347	106 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 987	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-72 554	-74 430
Summa finansiella poster		-70 567	-74 430
Resultat efter finansiella poster		-142 914	32 089
Resultat före skatt		-142 914	32 089
Årets resultat		-142 914	32 089

TZ BJ
G

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 101 124	16 187 594
Byggnadsinventarier	8	113 442	123 754
Maskiner och Inventarier	7	33 450	47 650
Summa materiella anläggningstillgångar		16 248 016	16 358 998
Summa anläggningstillgångar		16 248 016	16 358 998
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	33 972	38 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	264 885	362 884
Summa kortfristiga fordringar		298 857	401 206
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 435 744	1 394 591
Summa kassa och bank		1 435 744	1 394 591
Summa omsättningstillgångar		1 734 601	1 795 797
SUMMA TILLGÅNGAR		17 982 617	18 154 795

TZ
Bd
G

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

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
	1 080 413	1 077 776

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
	884 439	747 610

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
	107 519	74 852

Not 5 Personalkostnader

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

TZ
BJ
G

Not 6 Byggnader och mark

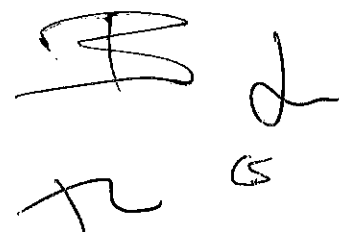
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	17 293 942	17 293 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 293 942	17 293 942
Ingående avskrivningar	-1 106 348	-1 019 878
Årets avskrivningar	-86 470	-86 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 192 818	-1 106 348
Utgående redovisat värde	16 101 124	16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

Not 7 Maskiner och Inventarier

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

Not 8 Byggnadsinventarie

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



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
			4 819 316	4 879 316
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
	33 972	38 322

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
	264 885	362 884

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
	938 544	938 544

Not 13 Övriga skulder

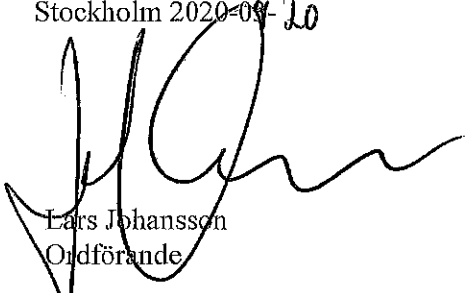
	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	13 845	12 385
Lagstadgade sociala avgifter	11 983	10 482
	25 828	22 867

B
J
G
TZ

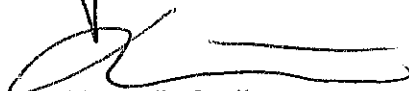
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	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
	146 700	127 105


Stockholm 2020-04-20



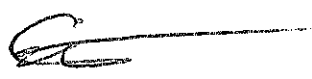
Lars Johansson
Ordförande



Tomas Löfwall

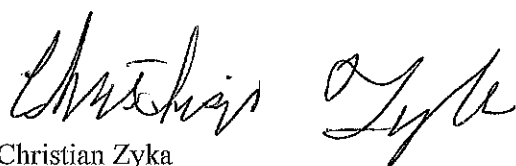


Björn Åvik



Carl Stejmar

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-11



Christian Zyka
Revisor