

Årsredovisning

för

Brf Limmaren 3

716421-7734

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Limmaren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021-06-07 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Lars Johansson	Ordförande
	Gustav Gidenstam	Ledamot
	Martin Johansson	Ledamot
	Tove Landberg	Ledamot
	Carl Stejmar	Ledamot

Suppleanter	Mari Henriksson
	Anna Kasselstrand

Revisorer

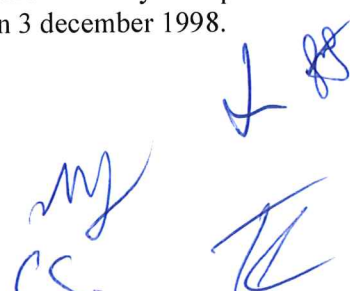
Ordinarie	Christian Zyka
Suppleant	Frida Brodén

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 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 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 95.291 kronor, föregående år uppgick de till 334.085 kronor. Följande större kostnadsposter kan utläsas: plåtarbeten på taket 36.622 kr, vattenskada 28.820 kr, installation av ny belysning 28.086 kr och övrigt underhåll 1.763 kr.

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:

År 2010 sänktes årsavgifterna med 8 %. År 2011 hade föreningen januari månad avgiftsfri. Under åren 2013, 2014 och 2015 var december månad avgiftsfri. Det finns i mars 2022 ingen beslutad avgiftshöjning.

Föreningen har sitt säte i ÅRSTA.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Under året har föreningen amorterat av på sitt lån med 2.200.000 kr. Vattenskadan som föreningen haft i fastigheten under året, beror på vatten utifrån. Ovädret den 12/6-21 ledde till att det blev en övesvämning i källaren. Styrelsen tecknade i december 2021 ett nytt avtal med Fortum som innebär att föreningen i mars år 2022 kommer att förutbetala den fasta värme avgiften för 5 år framåt. Föreningen har då låst priset under 5 år, till 2026-12-31.

Under mars 2022 har det utförts en besiktning av fastigheten. Besiktningen visade att fastighetens tak har stora brister och bör bytas före nästa vinter. Föreningen planerar därför för att byta fastighetens tak. Det finns också planer som gäller ommålning av fönster och balkongdörrar.

Medlemsinformation

Under år 2021 har föreningen haft 2 lägenhetsöverlåtelse, föregående år var det 4 överlåtelse. Föreningen har 39 medlemmar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 076 578	1 080 894
Övriga rörelseintäkter		7 901	5 488
Summa rörelseintäkter m.m.		1 084 479	1 086 382
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-774 304	-1 032 407
Övriga externa kostnader	4	-72 990	-69 701
Personalkostnader	5	-62 986	-62 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-106 407	-110 982
Summa rörelsekostnader		-1 016 687	-1 275 658
Rörelseresultat		67 792	-189 276
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 724	3 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-60 966	-72 615
Summa finansiella poster		-52 242	-68 854
Resultat efter finansiella poster		15 550	-258 130
Resultat före skatt		15 550	-258 130
Årets resultat		15 550	-258 130

CS.   

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 077	1 081	1 080	1 078	1 076
Resultat efter finansiella poster	16	-258	-143	32	-203
Soliditet (%)	85	75	72	72	72
Årsavgift per kvm (kr)	668	651	641	641	641
Värmekostnad per kvm (kr)	177	172	166	167	149
El per kvm (kr)	43	33	39	37	45
Vatten per kvm (kr)	24	23	25	22	24
Lån per kvm (kr)	1 836	3 497	3 541	3 585	3 629

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

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 323	6 765	939	738	-258	15 506
Disposition av föregående års resultat:				-258	258	0
Årets resultat					16	16
Belopp vid årets utgång	7 323	6 765	939	480	16	15 522

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	479 393
årets vinst	15 550
	494 943

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	105 528
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	389 415
	494 943

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

Handwritten signatures and initials in blue ink: "mj", "CS", "TK", and a large stylized signature.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 928 184	16 014 654
Byggnadsinventarier	8	92 818	103 130
Maskiner och Inventarier	7	9 625	19 250
Summa materiella anläggningstillgångar		16 030 627	16 137 034
Summa anläggningstillgångar		16 030 627	16 137 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 935	0
Övriga fordringar	10	31 512	32 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	73 190	166 006
Summa kortfristiga fordringar		118 637	198 418
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 059 586	4 441 035
Summa kassa och bank		2 059 586	4 441 035
Summa omsättningstillgångar		2 178 223	4 639 453
SUMMA TILLGÅNGAR		18 208 850	20 776 487



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	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	12	938 544	938 544
Summa bundet eget kapital		15 026 854	15 026 854
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		479 393	737 523
Årets resultat		15 550	-258 130
Summa fritt eget kapital		494 943	479 393
Summa eget kapital		15 521 797	15 506 247
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 499 316	4 759 316
Summa långfristiga skulder		2 499 316	4 759 316
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 256	327 434
Övriga skulder	13	29 656	29 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	132 825	154 377
Summa kortfristiga skulder		187 737	510 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 208 850	20 776 487

CS
my
28
T

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	908 578	886 644
Hyor bostäder	0	26 850
Hyor lokaler	168 000	167 400
	1 076 578	1 080 894

CS
mg
J
88

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2021	2020
Kabel TV/ Internett	73 798	66 920
Tomträtt	106 400	106 400
El	58 327	45 116
Värme	241 148	233 796
Vatten och avlopp	33 087	31 018
Renhållning	39 392	32 231
Gården	590	57 181
Rep och underh fastighet	95 291	334 085
Fastighetsskatt	53 530	52 630
Försäkringsprem fastighet	25 430	24 413
Städning och teknisk fastighetsskötsel	47 311	48 617
	774 304	1 032 407

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	6 426	9 397
Förbrukningsmaterial	3 945	3 415
Porto och kontorsmaterial	1 519	1 479
Ekonomisk fastighetsförvaltning	45 360	44 036
Styrelse, stämma och städdag	11 624	4 539
Konultarvode	2 625	2 500
Övriga förvaltningskostnader	1 491	4 335
	72 990	69 701

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	24 000	24 750
Övriga arvoden	27 300	24 700
Sociala kostnader	11 686	13 118
	62 986	62 568

my L 88
CS TL

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	17 293 942	17 293 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 293 942	17 293 942
Ingående avskrivningar	-1 279 288	-1 192 818
Årets avskrivningar	-86 470	-86 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 365 758	-1 279 288
Utgående redovisat värde	15 928 184	16 014 654
Taxeringsvärden byggnader	17 792 000	17 792 000
Taxeringsvärden mark	17 384 000	17 384 000
	35 176 000	35 176 000
Bokfört värde byggnader	16 021 002	16 117 784
Bokfört värde mark	0	0
	16 021 002	16 117 784

Not 7 Maskiner och Inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	245 551	245 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 551	245 551
Ingående avskrivningar	-226 301	-212 101
Årets avskrivningar	-9 625	-14 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-235 926	-226 301
Utgående redovisat värde	9 625	19 250

Not 8 Byggnadsinventarie

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	206 250	206 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 250	206 250
Ingående avskrivningar	-103 120	-92 808
Årets avskrivningar	-10 312	-10 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 432	-103 120
Utgående redovisat värde	92 818	103 130

CS my
TL
288

Not 9 Långfristiga skulder

Den 24 september 2021 amorterade föreningen av 2.200.000 kr på sitt lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,18	2026-09-25	2 499 316 2 499 316	4 759 316 4 759 316
Kortfristig del av långfristig skuld			60 000	60 000

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	7 910	7 910
Aktuella skattefordringar	23 602	24 502
	31 512	32 412

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Tomrätt	26 600	26 600
Com hem	2 143	2 086
All in Accounting AB	11 340	11 340
Fjärrvärme abonemang	0	93 504
Bahnhof	5 446	5 546
Lämförsäkringar	23 981	23 250
Fastighetsskötsel & städning	3 680	3 680
	73 190	166 006

Not 12 Yttre underhållsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	938 544	938 544
Årets avsättning enligt stämmobeslut	105 528	105 528
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-105 528	-105 528
	938 544	938 544

Not 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	17 970	15 995
Lagstadgade sociala avgifter	11 686	13 118
	29 656	29 113

CS my J TL

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	6 394	17 372
Förutbetalda hyresinkomster	81 232	101 381
Fjärrvärme december	23 210	15 839
Suez	6 023	3 964
El november & december	7 799	4 324
Vatten	3 731	3 481
Swedbank	530	550
Renhållning	3 907	3 450
Miele	0	4 016
	132 826	154 377

Årsta 2022-04-16


Lars Johansson
Ordförande


Gustav Gidenstam


Carl Stejmar


Martin Johansson

Tove Landberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-10

Christian Zyka
Revisor

