# Årsredovisning

**för**

# Brf Limmaren 3

716421-7734

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Limmaren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-06-11 valdes följande styrelse:

| | | |
|---|---|---|
| Ordinarie | Lars Johansson | Ordförande |
| | Peter Carlsson | Ledamot |
| | Martin Johansson | Ledamot |
| | Andrea Calais | Ledamot |
| Suppleanter | Frida Brodén | |
| | Björn Åkvik | |
| Revisorer | | |
| Ordinarie | Christian Zyka | |
| Suppleant | Daniel McCarthy | |

## 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 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 löpte ut 2024-09-30, avgiften var tills dess 106.400 kr per år. Nya tomträttsavgälden är på 256.000 kr per år. Avgälden ökar successivt med fullt utslag år 2029. 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 372.692 kronor, föregående år uppgick de till 16.930 kronor. Följande större kostnadsposter kan utläsas: markarbete mellan huskropparna 301.328 kr, åtgärder efter översvämning 22.651 kr, OVK 21.375 kr, installation av vattenmätare 14.350 kr, renovering av maskiner i tvättstugan 9.441 kr och byte av radiatorventil 3.547 kr.

Föreningen har en underhållsplan. Större underhållsarbeten som utförts de senste åren i fastigheten:
År 2017 installerades fem nya entré portar.
År 2018 utfördes vetilationsarbeten 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

## Årsavgifter:

Föreningen har beslutat att höja 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 %. Årets förlust beror till stor del på årets extraordinära kostnader i form av markarbetet mellan huskropparna.

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 året har det utförts ett stort markarbete mellan huskropparna och det har gjorts en OVK.

AC PC

## Medlemsinformation

Under år 2024 har föreningen haft två lägenhetsöverlåtelser, föregående år var det tre överlåtelser. Föreningen har 37 medlemmar.

| **Flerårsöversikt** (tkr) | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 166 | 1 134 | 1 076 | 1 077 | 1 081 |
| Resultat efter finansiella poster | -223 | 135 | -1 705 | 16 | -258 |
| Soliditet (%) | 81 | 81 | 80 | 85 | 75 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 700 | 700 | 655 | 655 | 651 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 2 020 | 2 073 | 2 127 | 1 625 | 3 094 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 2 178 | 2 236 | 2 294 | 1 836 | 3 497 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 131 | 155 | 137 | 82 | 107 |
| Räntekänslighet (%) | 3 | 3 | 4 | 5 | 5 |
| Vatten per kvm (kr) bostadsyta | 39 | 36 | 26 | 24 | 23 |
| Värmekostnad per kvm (kr) bostadsyta | 185 | 190 | 165 | 177 | 172 |
| El per kvm (kr) bostadsyta | 43 | 44 | 57 | 43 | 33 |
| Renhållning per kvm (kr) bostadsyta | 39 | 35 | 34 | 28 | 23 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 82 | 83 | 83 | 80 | 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 | 1 044 | -1 316 | 135 | **13 952** |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 156 | -21 | -135 | **0** |
| Årets resultat | | | | | -223 | **-223** |
| **Belopp vid årets utgång** | **7 323** | **6 765** | **1 200** | **-1 337** | **-223** | **13 729** |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -1 336 547 |
| årets förlust | -222 926 |
| | **-1 559 473** |

| | |
|---|---|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 155 910 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -155 910 |
| i ny räkning överföres | -1 559 473 |
| | **-1 559 473** |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt

kassaflödesanalys med noter.

# Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 165 978 | 1 133 960 |
| Övriga rörelseintäkter | | 19 514 | 22 465 |
| **Summa rörelseintäkter m.m.** | | **1 185 492** | **1 156 425** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Fastighetsomkostnader | 3 | -1 156 988 | -760 838 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -70 070 | -64 772 |
| Personalkostnader | 5 | -54 665 | -62 757 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6, 7 | -96 782 | -96 782 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 378 505** | **-985 149** |
| **Rörelseresultat** | | **-193 013** | **171 276** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 26 441 | 21 539 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -56 354 | -57 894 |
| **Summa finansiella poster** | | **-29 913** | **-36 355** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-222 926** | **134 921** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-222 926** | **134 921** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-222 926** | **134 921** |

VAC PC MJ

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 15 668 774 | 15 755 244 |
| Byggnadsinventarier | 7 | 61 882 | 72 194 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **15 730 656** | **15 827 438** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **15 730 656** | **15 827 438** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | 8 | 28 304 | 26 271 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 305 723 | 390 804 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **334 027** | **417 075** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 927 747 | 1 052 022 |
| **Summa kassa och bank** | | **927 747** | **1 052 022** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 261 774** | **1 469 097** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **16 992 430** | **17 296 535** |

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 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 | 1 044 072 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **15 288 292** | **15 132 382** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | -1 336 547 | -1 315 557 |
| Årets resultat | | -222 926 | 134 921 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-1 559 473** | **-1 180 636** |
| **Summa eget kapital** | | **13 728 819** | **13 951 746** |
| **Långfristiga skulder** | 12 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 3 019 316 | 3 099 316 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **3 019 316** | **3 099 316** |
| **Kortfristiga skulder** | 12 | | |
| Leverantörsskulder | | 72 794 | 36 999 |
| Övriga skulder | 13 | 25 905 | 30 272 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 145 596 | 178 202 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **244 295** | **245 473** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **16 992 430** | **17 296 535** |

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -193 013 | 171 276 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 96 782 | 96 782 |
| Erhållen ränta | | 26 441 | 21 539 |
| Erlagd ränta | | -56 555 | -58 071 |
| Betald inkomstskatt | | -563 | -560 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **-126 908** | **230 966** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 82 382 | 101 148 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 35 795 | 6 455 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -35 543 | 30 861 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-44 274** | **369 430** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | | -80 000 | -80 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-80 000** | **-80 000** |
| **Årets kassaflöde** | | **-124 274** | **289 430** |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 052 022 | 762 593 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **927 748** | **1 052 023** |

# 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

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 969 878 | 969 878 |
| Hyror lokaler | 196 100 | 164 082 |
| | **1 165 978** | **1 133 960** |

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

## Not 3 Fastighetsomkostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Kabel TV/ Internet | 78 335 | 79 689 |
| Tomträtt | 121 050 | 106 400 |
| El | 59 883 | 61 519 |
| Värme | 256 153 | 262 975 |
| Vatten och avlopp | 53 541 | 49 594 |
| Renhållning | 53 606 | 48 751 |
| Gården | 22 722 | 1 782 |
| Rep och underh fastighet | 372 692 | 16 930 |
| Fastighetsskatt | 60 600 | 59 370 |
| Fastighetsförsäkring | 29 188 | 27 057 |
| Städning och teknisk fastighetsskötsel | 49 218 | 46 771 |
| | **1 156 988** | **760 838** |

## Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förbrukningsinventarier | 1 113 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 462 | 4 533 |
| Porto och kontorsmaterial | 180 | 300 |
| Ekonomisk fastighetsförvaltning | 49 756 | 46 720 |
| Styrelse, stämma och städdag | 12 832 | 7 990 |
| Konultarvode | 3 000 | 3 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | 2 727 | 2 229 |
| | **70 070** | **64 772** |

## Not 5 Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 29 000 | 27 050 |
| Övriga arvoden | 14 000 | 23 900 |
| Sociala kostnader | 11 665 | 11 807 |
| | **54 665** | **62 757** |

## Not 6 Byggnader och mark

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 17 293 942 | 17 293 942 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **17 293 942** | **17 293 942** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -1 538 698 | -1 452 228 |
| Årets avskrivningar | -86 470 | -86 470 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1 625 168** | **-1 538 698** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **15 668 774** | **15 755 244** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 24 802 000 | 24 802 000 |
| Taxeringsvärden mark | 27 168 000 | 27 168 000 |
| | **51 970 000** | **51 970 000** |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 15 730 656 | 15 827 438 |
| | **15 730 656** | **15 827 438** |

## Not 7 Byggnadsinventarie

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 206 250 | 206 250 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **206 250** | **206 250** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -134 056 | -123 744 |
| Årets avskrivningar | -10 312 | -10 312 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-144 368** | **-134 056** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **61 882** | **72 194** |

## Not 8 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 9 072 | 8 509 |
| Aktuella skattefordingar | 16 532 | 17 762 |
| Stockholm Vatten | 2 700 | 0 |
| | **28 304** | **26 271** |

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Tomrätt | 41 250 | 26 600 |
| Tele2 | 2 568 | 2 529 |
| All in Accounting AB | 12 750 | 12 439 |
| Fjärrvärme abonemang | 208 768 | 313 152 |
| Bahnhof | 7 163 | 5 627 |
| Länförsäkringar | 28 919 | 26 559 |
| Fastighetsskötsel & städning | 4 305 | 3 898 |
| | **305 723** | **390 804** |

## Not 10 Yttre underhållsfond

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 1 044 072 | 1 044 072 |
| Årets avsättning enligt stämmobeslut | 155 910 | 155 910 |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | 0 | -155 910 |
| | **1 199 982** | **1 044 072** |

## Not 11 Långfristiga skulder

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 1,18 | 2026-09-25 | 2 319 316 | 2 379 316 |
| Swedbank | 3,49 | 2027-05-25 | 700 000 | 720 000 |
| | | | **3 019 316** | **3 099 316** |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 80 000 | 80 000 |

## Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 019 316 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 3 019 316 | 3 099 316 |
| | **3 019 316** | **3 099 316** |

## Not 13 Övriga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Personalens källskatt | 14 240 | 17 985 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 11 665 | 12 287 |
| | **25 905** | **30 272** |

AC PC MJ

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna utgiftsräntor | 6 818 | 7 019 |
| Förutbetalda hyresinkomster | 86 674 | 118 574 |
| Fjärrvärme december | 25 405 | 29 164 |
| Pre zero | 7 675 | 7 098 |
| El november & december | 5 638 | 5 563 |
| Vatten | 6 523 | 5 225 |
| Swedbank | 128 | 129 |
| Renhållning | 6 735 | 5 430 |
| | **145 596** | **178 202** |

Årsta 2025-03-15

Lars Johansson
Ordförande

Martin Johansson

Andrea Calais

Peter Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-01

Christian Zyka
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LIMMAREN 3
Organisationsnummer 716421-7734

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Limmaren 3 för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlaget för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar/bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Årsta den 2025-05-04

Christian Zyka
Revisor