



Välkommen till årsredovisningen för Brf Akvamarinen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akvamarinen 3	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB/Bostadsrätternas fastighetsförsäkring

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 63 bostadsrätter om totalt 4 404 kvm och 9 lokaler om 433 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 087 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helena Berin	Ordförande
Lena Bagger	Styrelseledamot
Peter Håkansson	Styrelseledamot
Pia Berggren	Styrelseledamot
Hanna Landelius	Avgått

Valberedning

Georgia Kloufa
Hanna Landelius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Patrik Löfving Revisor Ekonomigruppen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-16. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2011 ● Stambyte
- 2013 ● Anläggning av nya p-platser
- 2013-2014 ● Tvättstuga
- 2014-2015 ● Undercentral för fjärrvärme
- 2015-2016 ● Injustering av värmesystem
- 2016 ● Brandskyddskontroll eldstäder
Lagning av källartrappor
- 2017 ● Fönsterbyte
Byte av ventilationssystem
Fasadrenovering
- 2018 ● Målning av smidesräcken
Målning av sopbehållare
- 2019 ● Relining av avloppsrör
Förråd för skyddsrum
- 2020 ● Installation av kodlås
- 2020-2021 ● Invändig målning av trapphus
- 2021 ● Relining av avloppsrör

Planerade underhåll

- Asfaltering av p-platser

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift & Underhåll
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Kodlås	Dafo Security AB
Lås och nycklar	Västberga Lås AB
Mattor i trapphus	Elis Textilservice AB t.o.m. 2025-10-31
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Recycling	Ragn-Sells Recycling AB
Snöröjning, trädgårdsskötsel, städning	Nordena Entreprenad AB
Sophämtning	Stockholm Vatten & Avfall AB
Tvättstugebokning	Bokatvättid.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vi har sagt upp avtalet för hyrmattor i trapphusen.

Övriga uppgifter

I mars fick vi vårt intyg om godkänd OVK.

Vi har haft två städdagar, i april och oktober, med gemensam grillning efter städningen. Som vanligt har vi tagit hem en container för grovsopor i nära anslutning till städdagarna.

Sedan augusti har vi gemensamt bredband och TV via fiber.

Vår egen miljöstuga förbereddes under hösten och kunde öppna strax efter årsskiftet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 472 773	4 136 118	3 693 408	3 466 254
Resultat efter fin. poster	-725 893	-772 564	-981 646	-890 035
Soliditet (%)	64	64	60	-
Yttre fond	1 654 444	1 620 343	498 500	280 000
Taxeringsvärde	96 415 000	108 413 000	108 413 000	108 413 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	816	754	638	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,2	73,3	71,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 697	7 809	9 040	9 204
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 370	6 395	7 404	7 429
Sparande / kvm totalyta, kr	141	173	109	123
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	44	56	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	151	144	145	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	44	41	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	231	241	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	2,17	0,70	-
Räntekänslighet (%)	9,42	10,36	14,17	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden såsom löpande underhåll. Kassaflödet är positivt och likviditeten är god.

Inför 2026 har årsavgifterna höjts med 7 %.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	71 084 358	-	-	71 084 358
Upplåtelseavgifter	11 993 180	-	-	11 993 180
Fond, yttre underhåll	1 620 343	-208 899	243 000	1 654 444
Balanserat resultat	-24 054 598	-563 665	-243 000	-24 861 263
Årets resultat	-772 564	772 564	-725 893	-725 893
Eget kapital	59 870 719	0	-725 893	59 144 826

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 861 263
Årets resultat	-725 893
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 000
Totalt	-25 830 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-25 587 156

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 472 773	4 136 118
Övriga rörelseintäkter	3	8 190	149 148
Summa rörelseintäkter		4 480 963	4 285 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 469 019	-2 540 723
Övriga externa kostnader	9	-214 362	-229 330
Personalkostnader	10	-153 152	-217 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 445 364	-1 445 369
Summa rörelsekostnader		-4 281 897	-4 432 954
RÖRELSERESULTAT		199 065	-147 688
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 679	140 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-992 638	-765 829
Summa finansiella poster		-924 959	-624 876
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-725 893	-772 564
ÅRETS RESULTAT		-725 893	-772 564

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	88 167 286	89 607 130
Markanläggningar	13	38 593	44 113
Summa materiella anläggningstillgångar		88 205 878	89 651 242
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 205 878	89 651 242
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 364	60 379
Övriga fordringar	14	1 974 931	1 372 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	119 110	108 769
Summa kortfristiga fordringar		2 131 405	1 541 789
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 458 255	2 388 305
Summa kassa och bank		2 458 255	2 388 305
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 589 660	3 930 094
SUMMA TILLGÅNGAR		92 795 538	93 581 336

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 077 538	83 077 538
Fond för yttre underhåll		1 654 444	1 620 343
Summa bundet eget kapital		84 731 982	84 697 881
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 861 263	-24 054 598
Årets resultat		-725 893	-772 564
Summa ansamlad förlust		-25 587 156	-24 827 162
SUMMA EGET KAPITAL		59 144 826	59 870 719
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 774 213	18 596 556
Summa långfristiga skulder		25 774 213	18 596 556
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 629 376	13 936 409
Leverantörsskulder		187 221	178 213
Skatteskulder		309 644	300 714
Övriga kortfristiga skulder		610	611
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	749 648	698 114
Summa kortfristiga skulder		7 876 499	15 114 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 795 538	93 581 336

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	199 065	-147 688
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 445 364	1 445 369
	1 644 429	1 297 681
Erhållen ränta	75 958	143 226
Erlagd ränta	-980 296	-671 880
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	740 092	769 027
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 086	-71 070
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 129	43 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten	801 307	741 754
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 950 000
Amortering av lån	-129 376	-5 129 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-129 376	-3 179 376
ÅRETS KASSAFLÖDE	671 931	-2 437 622
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 610 723	6 048 345
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 282 654	3 610 723

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Akvamarinen 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 - 6,67 %
Stamledningar Värme	4,72 %
Yttertak	2,49 - 2,50 %
Stomme och grund	0,50 %
Ventilation	4,99 - 5,00 %
Fönster	4,99 - 5,00 %
Fasader	2,49 - 2,50 %
El	2,49 %
Markanläggningar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 438 469	3 137 692
Hysesintäkter bostäder	254 843	254 209
Hysesintäkter lokaler	446 224	431 090
Hysesintäkter p-plats	243 700	244 250
Hysesintäkter förråd	43 356	45 620
Bredband	23 916	0
Fakturerade kostnader	0	2 000
Dröjsmålsränta	68	0
Pantsättningsavgift	8 232	9 693
Överlåtelseavgift	8 820	7 618
Administrativ avgift	1 225	1 078
Andrahandsuthyrning	3 920	2 868
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	4 472 773	4 136 118

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Försäkringsersättning	8 190	149 148
Summa	8 190	149 148

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	62 400	60 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 173	10 964
Fastighetsskötsel gård enl avtal	48 528	43 883
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	42 432	26 975
Städning enligt avtal	140 376	134 659
Städning utöver avtal	0	531
Sotning	15 192	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	63 500
Brandskydd	0	1 481
Gårdkostnader	9 258	2 636
Garage/parkering	263	0
Snöröjning/sandning	69 413	114 312
Serviceavtal	19 433	21 729
Mattvätt/Hyrmattor	25 158	31 740
Förbrukningsmaterial	3 511	2 959
Summa	438 136	515 369

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärende	8 190	0
Hyseslägenheter	0	1 730
Tvättstuga	21 615	17 709
Källarutrymmen	0	848
Dörrar och lås/porttele	28 505	18 615
Övriga gemensamma utrymmen	0	16 104
Värmeanläggning/undercentral	17 650	2 438
Ventilation	71 549	25 043
Elinstallationer	3 492	19 315
Mark/gård/utemiljö	0	56 359
Skador/klotter/skadegörelse	28 683	6 043
Summa	179 684	164 204

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	208 899
Summa	0	208 899

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	257 170	223 628
Uppvärmning	766 059	730 052
Vatten	251 913	221 872
Sophämtning/renhållning	145 542	120 898
Grovsopor	20 784	12 487
Summa	1 441 468	1 308 937

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	157 272	147 739
Kabel-TV	22 896	22 548
Bredband	71 629	20 967
Övriga fastighetskostnader	0	350
Fastighetsskatt	157 934	151 710
Summa	409 731	343 314

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	504	689
Tele- och datakommunikation	1 560	1 556
Inkassokostnader	1 668	3 341
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 000	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	19 688
Styrelseomkostnader	1 557	1 672
Fritids och trivselkostnader	6 229	5 164
Föreningskostnader	1 782	1 170
Förvaltningsarvode enl avtal	112 050	108 570
Överlåtelsekostnad	12 348	8 024
Pantsättningskostnad	14 406	14 620
Administration	6 699	12 600
Konsultkostnader	14 879	52 237
Bostadsrätterna Sverige	6 640	0
Föreningsavgifter	540	0
Summa	214 362	229 330

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	123 800	171 900
Arbetsgivaravgifter	29 352	45 632
Summa	153 152	217 532

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	990 033	761 986
Dröjsmålsränta	0	3 600
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 605	205
Övriga finansiella kostnader	0	38
Summa	992 638	765 829

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 248 624	103 248 624
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 248 624	103 248 624
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 641 495	-12 201 646
Årets avskrivning	-1 439 844	-1 439 849
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 081 339	-13 641 495
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	88 167 286	89 607 130
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 657 768</i>	<i>33 657 768</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 453 000	60 945 000
Taxeringsvärde mark	38 962 000	47 468 000
Summa	96 415 000	108 413 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 313	110 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 313	110 313
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-66 200	-60 680
Årets avskrivning	-5 520	-5 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-71 720	-66 200
Utgående restvärde enligt plan	38 593	44 113

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	150 532	150 223
Transaktionskonto	768 599	378 016
Borgo räntekonto	1 055 800	844 401
Summa	1 974 931	1 372 641

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	44 812	29 006
Förutbet försäkr premier	53 275	50 728
Förutbet kabel-TV	5 777	5 724
Förutbet bredband	7 203	6 989
Upplupna ränteintäkter	8 043	16 322
Summa	119 110	108 769

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-06-01	2,87 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2027-04-30	3,90 %		12 225 932
Handelsbanken	2026-12-01	2,50 %	6 500 000	6 500 000
Handelsbanken	2027-12-30	2,78 %	6 307 033	6 307 033
Handelsbanken	2027-04-30	3,90 %	12 096 556	
Summa			32 403 589	32 532 965
Varav kortfristig del			6 629 376	13 936 409

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 756 709 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	490	4 498
Uppl kostn el	24 747	26 351
Uppl kostnad Värme	103 223	104 305
Uppl kostnad Extern revisor	16 250	0
Uppl kostn räntor	124 317	111 975
Uppl kostn vatten	41 545	36 253
Uppl kostnad Sophämtning	20 054	17 716
Uppl kostnad arvoden	0	26 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	8 232
Förutbet hyror/avgifter	419 022	362 584
Summa	749 648	698 114

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Helena Berin
Ordförande

Lena Bagger
Styrelseledamot

Peter Håkansson
Styrelseledamot

Pia Berggren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ekonomigruppen
Patrik Löfving
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 11:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 11:37

DOCUMENT ID:

ry-JMimnWx

ENVELOPE ID:

HklxkfoQnWl-ry-JMimnWx

DOCUMENT NAME:

Brf Akvamarinen 3, 769623-6061 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

35d7a79c5fbdc212b568f697455a012e947994e1af212f5e58a82bf6b2cf5bbfea21b31860d8e1370560940ee0bac624a1b22330a657ed95a856722bed340db

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Håkansson peterh51@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:13 08.04.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.36
2. LENA BAGGER l_bagger@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:39 08.04.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.206
3. HELENA BERIN helena.berin@telia.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 19:54 09.04.2026 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.52.7
4. Pia Eva Maj Christina Berggren pia.berggren52@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:10 08.04.2026 19:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.244.191
5. PATRIK ANDREAS LÖFVING patrik.lofving@ekonomigruppen.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:09 10.04.2026 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.78.35

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



EKONOMIGRUPPEN AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Akvamarinen 3

Org.nr 769623-6061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Akvamarinen 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



EKONOMIGRUPPEN AB

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Akvamarinen 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i



EKONOMIGRUPPEN AB

Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur



EKONOMIGRUPPEN AB

Patrik Löfving
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 11:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 11:37

DOCUMENT ID:

B1byfiX2-x

ENVELOPE ID:

HJgkMoX2Wx-B1byfiX2-x

DOCUMENT NAME:

7369 RB 25.pdf

4 pages

SHA-512:

feb2cdc787528c24f49b089bd17581a6301c3b74f0a6f6b
eaaa1abc5205fec7b5b24f017db5775b614be270aba843
77854fcbcc15f0836b2b6137e2e1a94b5f8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK ANDREAS LÖFVIN G	Signed	10.04.2026 11:08	eID	Swedish BankID
patrik.lofving@ekonomigr uppen.se	Authenticated	10.04.2026 11:08	Low	IP: 77.53.78.35

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed