



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Akvarellen i Södertälje

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1973 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 165 bostadsrätter om totalt 11 953 kvm och 1 lokal om 0 kvm.

Byggnadernas totalyta är 11 974 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Okeen Shamuon	Styrelseledamot
Alexandru-Ioan Stanciuc	Styrelseledamot
Dani Chamoun	Ordförande

### Valberedning

Taisto Kautto

### Firmateckning

SBC har fel registreringsbevis vi skickar den rätta som ärande till er.

## Revisorer

Christian Kromnér Auktoriserad revisor Reviser

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2076.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● 3st Nya hissar, Stamspolning av alla lägenheter och kälar platan, stamrörs byte på 44an stamrörs byte i kälar gångar, byte av alla gårds lampor till led lampor, 14 ladd stationer, dränering granö v 30 till granö v 44, reparerat spakt och målat alla kälar gångar, byggt ny miljö återvinning station, byte av alla elementtermostater, byte av alla vatten ventiler i källaren, aspessanering i källaren, bygga en ny verkstad, installation av 43 st övervakningskameror, byte av 10 st balkongdörrar, byte av alla lampor i kälar förråd och källargångar till sensorlampe, r

## Planerade underhåll

- 2026** ● Fortsätta med för nya hissar, Reparationer av alla sprickor runt fastigheten och måla, renovera samlings lokalen, fortsätta med aspets sanering.

## Avtal med leverantörer

Övervaknings kameror, hissar PW Hiss, Safeguard

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen fortsätter jobbar aktivt med att mot verka svart uthyrning och obetalda/ sena hyres avgifter och tar hjälp av SBC jurister,

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-09-01 med 1%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 216 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 498 207	13 265 875	13 192 000	13 101 000
Resultat efter fin. poster	-10 487 888	-363 530	-2 510 249	0
Soliditet (%)	21	29	29	30
Yttre fond	19 993 343	10 993 343	10 660 130	8 137 649
Taxeringsvärde	143 800 000	161 000 000	161 000 000	161 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 064	1 051	1 057	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	93,0	91,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 603	5 698	5 828	5 951
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 593	5 698	5 828	5 951
Sparande / kvm totalyta, kr	-28	82	230	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	179	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	279	267	239	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,26	5,00	6,00	-

**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

Föreningen har haft flera tillfälliga och oväntade kostnader pga en ny hiss och Aspes sanering och ett nytt miljökrav från kommunen på sopstation som vi har byggt ett nytt rum för.

Installerat 42 st övervakningskameror för att minska skadegörelse.

Styrelsen skall breda vägen mellan husen efter brandinspektionens krav.

Vi har många medlemmar som inte betalar avgiften, och många olagliga andrahandsuthyrningar som styrelsen anlitat jurist från SBC för att komma till rätta med problemet och detta kostar föreningen onödiga utgifter.

Föreningen har betalat höga räntor och amorteringar, just nu förhandlar vi med olika banker om en lägre ränta.

Styrelsen samarbetar med ett företag från SBC som skall uppdatera våran underhållsplan och göra en ny underhållsplan.

Styrelsen kommer att vänta med investeringar på förnyelse. istället satsa på akuta reparationer.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 645 912	-	-	13 645 912
Upplåtelseavgifter	883 088	-	-	883 088
Fond, yttre underhåll	10 993 343	-	9 000 000	19 993 343
Balanserat resultat	3 655 778	-363 530	-9 000 000	-5 707 752
Årets resultat	-363 530	363 530	-10 487 888	-10 487 888
<b>Eget kapital</b>	<b>28 814 591</b>	<b>0</b>	<b>-10 487 888</b>	<b>18 326 704</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 207 752
Årets resultat	-10 487 888
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-4 500 000
<b>Totalt</b>	<b>-16 195 639</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	8 797 165
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 398 474</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 498 205	13 356 407
Övriga rörelseintäkter	3	34 229	261 289
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 532 433</b>	<b>13 617 697</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-18 438 316	-8 331 807
Övriga externa kostnader	9	-818 026	-513 490
Personalkostnader	10	-920 259	-833 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 345 284	-1 345 286
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 521 885</b>	<b>-11 023 710</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-7 989 452</b>	<b>2 593 986</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 885	226 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 510 320	-3 184 138
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 498 436</b>	<b>-2 957 516</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-10 487 888</b>	<b>-363 530</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-10 487 888</b>	<b>-363 530</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	85 556 751	86 853 603
Maskiner och inventarier	13	502 911	551 343
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 059 662</b>	<b>87 404 946</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>86 059 662</b>	<b>87 404 946</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		657 395	359 248
Övriga fordringar	15	173 964	343 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	237 509	40 901
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 068 868</b>	<b>743 997</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		82 495	11 154 362
SBC klientmedel i SHB		1 838 111	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 920 605</b>	<b>11 154 362</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 989 473</b>	<b>11 898 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 049 135</b>	<b>99 303 305</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 529 000	14 529 000
Fond för yttre underhåll		19 993 343	10 993 343
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 522 343</b>	<b>25 522 343</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 707 752	3 655 778
Årets resultat		-10 487 888	-363 530
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 195 639</b>	<b>3 292 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 326 704</b>	<b>28 814 591</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 062 705	31 954 545
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 062 705</b>	<b>31 954 545</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	50 905 044	36 669 003
Leverantörsskulder		578 025	533 092
Skatteskulder		0	281 302
Övriga kortfristiga skulder		133 507	124 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 043 151	925 947
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>54 659 726</b>	<b>38 534 169</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 049 135</b>	<b>99 303 305</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7 989 452</b>	<b>2 593 986</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 345 284	1 345 286
	<b>-6 644 168</b>	<b>3 939 272</b>
Erhållen ränta	11 885	228 386
Erlagd ränta	-2 581 061	-3 281 405
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-9 213 345</b>	<b>886 253</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-324 871	245 377
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 960 258	-973 591
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 577 958</b>	<b>158 040</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-231 578
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-231 578</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 655 799	-1 564 718
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 655 799</b>	<b>-1 564 718</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-9 233 757</b>	<b>-1 638 256</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 154 362</b>	<b>12 792 618</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 920 605</b>	<b>11 154 362</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Akvarellen i Södertälje är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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	1,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Inventarier	5,00 %
Laddstolpar	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	12 720 120	12 659 818
Hysesintäkter bostäder	79 536	0
Hysesintäkter lokaler	10 500	0
Hysesintäkter lokaler, moms	0	79 536
Hysesintäkter garage	176 860	0
Hysesintäkter p-plats	357 340	497 433
Hysesintäkter förråd	19 500	0
Hysesintäkter övr objekt	0	29 087
Elintäkter laddstolpe moms	51 712	0
Tvättstugeavgifter	24 684	36 960
Gemensamhetslokal	0	7 550
Nycklar/lås vidarefakturering	0	6 015
Påminnelseavgift	5 580	16 320
Pantsättningsavgift	5 880	5 538
Överlåtelseavgift	13 230	18 149
Administrativ avgift	3 381	0
Andrahandsuthyrning	29 884	0
Öres- och kronutjämning	-3	1
<b>Summa</b>	<b>13 498 205</b>	<b>13 356 407</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	180 972
Övriga intäkter	34 229	72 084
Försäkringsersättning	0	8 234
<b>Summa</b>	<b>34 229</b>	<b>261 289</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	100	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	40 901	190 534
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	119 625	0
Larm och bevakning	122 466	0
Besiktningar	35 433	0
Hissbesiktning	32 964	11 483
Brandskydd	73 034	0
Bevakning	9 461	0
Gårdkostnader	4 009	0
Gemensamma utrymmen	1 099	0
Garage/parkering	1 900	0
Snöröjning/sandning	62 511	4 425
Serviceavtal	245 427	0
Serviceavtal, hissar	0	40 800
Fordon	27 840	0
Förbrukningsmaterial	31 100	23 999
<b>Summa</b>	<b>807 870</b>	<b>271 241</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	340 798
Bostadsrättslägenheter	0	14 083
Tvättstuga	3 063	0
Dörrar och lås/porttele	149 885	33 710
Övriga gemensamma utrymmen	8 400	71 432
VVS	724 068	0
Einstallationer	175 438	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	27 025	0
Hissar	238 981	557 198
Mark/gård/utemiljö	7 900	106 555
Vattenskada	2 617 893	688 311
Skador/klotter/skadegörelse	114 600	0
<b>Summa</b>	<b>4 067 252</b>	<b>1 812 087</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	2 396 838	0
Installationer	0	705 990
VVS	3 324 019	0
Värmeanläggning	465 912	0
Elinstallationer	982 184	0
Hiss	1 075 000	1 101 435
Fasader	420 625	0
Fönster	132 588	0
<b>Summa</b>	<b>8 797 166</b>	<b>1 807 425</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	288 164	271 135
Uppvärmning	2 147 225	2 164 389
Vatten	905 988	780 719
Sophämtning/renhållning	681 029	258 017
Grovsopor	0	208 392
<b>Summa</b>	<b>4 022 406</b>	<b>3 682 652</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	424 130	478 952
Skadedjursförsäkring	5 917	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	62	0
Bredband	27 329	8 870
Fastighetsskatt	286 184	270 580
<b>Summa</b>	<b>743 622</b>	<b>758 402</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	28 904	36 277
Juridiska åtgärder	261 926	0
Inkassokostnader	49 545	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 563	35 000
Fritids och trivselkostnader	20 000	0
Föreningskostnader	36 922	0
Förvaltningsarvode enl avtal	165 100	279 700
Överlåtelsekostnad	18 522	51 469
Pantsättningskostnad	10 878	0
Övriga förvaltningsarvoden	24 750	0
Korttidsinventarier	17 287	0
Administration	39 948	47 571
Konsultkostnader	112 313	63 473
<b>Summa</b>	<b>818 026</b>	<b>513 490</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	175 000	74 500
Löner till kollektivanst	297 520	428 637
Lön - fastighetsskötare	254 413	0
Förändring semesterlöneskuld	29 220	0
Lönebidrag	-185 980	0
Kostnadsersättningar	-6 935	0
SPP/tjänstepension/FORA	3 133	53 245
Arbetsgivaravgifter	237 577	158 864
Löneskatt	0	10 722
Uttagsskatt	116 311	107 159
<b>Summa</b>	<b>920 259</b>	<b>833 128</b>

Föreningen har haft 1 anställda

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 496 963	3 183 371
Dröjsmålsränta	13 357	759
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	8
<b>Summa</b>	<b>2 510 320</b>	<b>3 184 138</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	123 290 055	123 290 055
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>123 290 055</b>	<b>123 290 055</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-36 436 452	-35 139 588
Årets avskrivning	-1 296 852	-1 296 864
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-37 733 304</b>	<b>-36 436 452</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>85 556 751</b>	<b>86 853 603</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 000 000</i>	<i>4 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	119 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark	24 800 000	33 000 000
<b>Summa</b>	<b>143 800 000</b>	<b>161 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	840 341	498 138
Årets inköp	0	342 203
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>840 341</b>	<b>840 341</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-288 998	-240 576
Årets avskrivning	-48 432	-48 422
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-337 430</b>	<b>-288 998</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>502 911</b>	<b>551 343</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE NYBYGGNATION</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	0	110 625
Årets investeringar	0	231 578
Omfört till Byggnad	0	-342 203
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	94 410	35 848
Skattefordringar	21 816	308 000
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	57 738	0
<b>Summa</b>	<b>173 964</b>	<b>343 848</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	125 454	0
Förutbet försäkr premier	108 309	0
Förutbet bredband	1 220	0
Upplupna intäkter	2 526	0
Övr förutb kostn uppl int	0	40 901
<b>Summa</b>	<b>237 509</b>	<b>40 901</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-08-19	3,26 %	22 763 210	23 211 958
SBAB	2027-11-12	4,12 %	16 413 201	16 753 521
SBAB	2026-08-19	3,26 %	12 250 000	12 710 000
SBAB	2026-11-09	3,49 %	15 541 338	15 948 069
<b>Summa</b>			<b>66 967 749</b>	<b>68 623 548</b>
Varav kortfristig del			50 905 044	36 669 003

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 509 969 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 020 233	0
Uppl kostn el	29 098	0
Uppl kostnad Värme	246 616	0
Uppl kostn räntor	396 668	467 409
Uppl kostn vatten	76 172	0
Uppl kostnad arvoden	100 000	100 000
Uppl kostn semesterlöner	29 220	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 181	0
Förutbet hyror/avgifter	1 135 962	0
Övriga uppl kostn och förutb int	0	358 538
<b>Summa</b>	<b>3 043 151</b>	<b>925 947</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	108 841 000	102 593 459

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsätta med för nya hissar, Reparationer av alla sprickor runt fastigheten och måla, renovera samlings lokalen, fortsätta med aspets sanering.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-02.

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

---

Dani Chamoun  
Ordförande

---

Alexandru-Ioan Stanciuc  
Styrelseledamot

---

Okeen Shamuon  
Styrelseledamot

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

---

Revisör  
Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.06.2026 08:16

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 02.06.2026 16:02

**DOCUMENT ID:**

ByeHqzwhezl

**ENVELOPE ID:**

Hkr5MD3IGI-ByeHqzwhezl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Akvarellen i Södertälje, 716421-2131 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

2b27091bc32e7af75603ed40a0fdcd8e172ce033611ea8

71ca5b3d67c2a0b1ba56b1006e94fe681fa790d6f77133

14fbd718207ad9da86eab7b6ca0f4bfd0a5a

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. DANI CHAMOUN dani3347@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 16:15 02.06.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.8.18
2. OKEEN SHAMUON okeen@live.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 17:18 02.06.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.62.206
3. ALEXANDRU-IOAN STAN CIUC scorpion_ety@yahoo.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 21:11 02.06.2026 18:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.209.47
4. Christian Robert Kromnér christian@revise.se	 Signed Authenticated	03.06.2026 08:16 02.06.2026 21:12	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Akvarellen i Södertälje, org.nr 716421-2131

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Akvarellen i Södertälje för år 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 31 december 2025 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 för LCE och god revisions sed 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.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Akvarellen i Södertälje för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

## Anmärkning

Förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning ska enligt föreningens stadgar avlämnas av styrelsen till revisor senast inom 4 månader från räkenskapsårets utgång, vilket inte uppfyllts.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromné  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.06.2026 08:16

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 02.06.2026 16:02

**DOCUMENT ID:**

BJzS5Gvhlfe

**ENVELOPE ID:**

SJr9fP2gzl-BJzS5Gvhlfe

**DOCUMENT NAME:**

RB 2025 Akvarellen.pdf

4 pages

**SHA-512:**

27fca8767fdc8aa83b05deba5cca3ef06648bff94adbe97  
d3523f666e23732a742413b17442c1ad02b1de785f3ec0  
b551a0538c5996a1de3030028b84cab2cd0

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Robert Kromnér christian@revise.se	Signed Authenticated	03.06.2026 08:16 02.06.2026 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

\* 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