



Välkommen till årsredovisningen för Brf Akvamarinen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akvamarinen 3	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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 4 hyreslägenheter och 62 bostadsrätter om totalt 4 404 kvm och 10 lokaler om 444 kvm. Byggnadernas totalyta är 5087 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hanna Landelius	Ordförande
Helena Berin	Kassör
Lena Bagger	Styrelseledamot
Peter Håkansson	Styrelseledamot
Pia Berggren	Styrelseledamot
Tommy Kormu	Styrelseledamot

Valberedning

Lisa Axelsson
Erika Smedshammar

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Patrik Löfving Revisor Ekonomigruppen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-15. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

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
Fastighetsförvaltning	Driftia
Städning	Excelencia AB t.o.m. 2023-09-30
Städning	Nordena fr.o.m. 2023-10-01
Mattor i trapphus	Elis Textilservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sophämtning	Stockholm Vatten & Avfall AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Lås och nycklar	Västberga Lås AB
Recycling	Ragn-Sells Recycling AB
Kodlås	Dafo Security AB
El	Fortum
Snöröjning, trädgårdsskötsel, städning	Nordena Entreprenad AB
Tvättstugebokning	Bokatvättid.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En hyreslägenhet har sålts under året vilket har ökat det egna kapitalet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3% och 2023-10-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Under hösten bytte vi städfirma från Excelencia till Nordena. Vid årsskiftet bytte vi även fastighetsskötare från Driftia till Jensen Drift & Underhåll.

Övriga uppgifter

Vi har haft två städdagar, i maj och oktober. Efter städningen grillade vi tillsammans. Helgen efter varje städdag har en container funnits tillgänglig för grovsopor.

Hålen i asfalten bakom husen har blivit lagade i samarbete med Stockholmshem.

Nordena har genomfört en storstädning i trapphusen och klippt häckarna m.m.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse och 1 nyupplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 693 408	3 466 254	3 381 350	3 256 203
Resultat efter fin. poster	-981 646	-890 035	-6 825 214	-1 527 814
Soliditet (%)	60	60	60	65
Yttre fond	498 500	280 000	1 604 462	1 691 702
Taxeringsvärde	108 413 000	108 413 000	95 285 000	95 285 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	638	615	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 040	9 204	9 396	8 441
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 404	7 429	7 758	6 969
Sparande per kvm totalyta, kr	109	123	126	77
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	61	33	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	125	114	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	27	51	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	213	198	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,70	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Förlusten beror till stor del på höga avskrivningar efter en omfattande renovering av fasader, fönster och ventilation. Föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden påverkas inte av årets förlust.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	70 060 578	-	1 023 780	71 084 358
Upplåtelseavgifter	8 806 960	-	1 236 220	10 043 180
Fond, yttre underhåll	280 000	-61 500	280 000	498 500
Balanserat resultat	-20 842 574	-828 535	-218 500	-21 951 109
Årets resultat	-890 035	890 035	-981 646	-981 646
Eget kapital	57 414 930	0	1 278 354	58 693 283

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 671 109
Årets resultat	-981 646
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 000
Totalt	-22 932 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	78 157
Balanseras i ny räkning	-22 854 598

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 696 558	3 466 254
Övriga rörelseintäkter	3	48 823	90 396
Summa rörelseintäkter		3 745 381	3 556 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 676 117	-2 381 347
Övriga externa kostnader	9	-262 480	-232 615
Personalkostnader	10	-132 471	-120 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 458 240	-1 456 498
Summa rörelsekostnader		-4 529 308	-4 190 709
RÖRELSERESULTAT		-783 927	-634 059
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69 488	11 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-267 207	-267 926
Summa finansiella poster		-197 719	-255 976
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-981 646	-890 035
ÅRETS RESULTAT		-981 646	-890 035

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	91 046 978	92 499 698
Markanläggningar	13	49 633	55 153
Summa materiella anläggningstillgångar		91 096 611	92 554 851
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 096 611	92 554 851
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 491	0
Kund- och avgiftsfordringar		33 269	25 386
Övriga fordringar	14	1 854 681	2 313 811
Summa kortfristiga fordringar		1 958 441	2 339 197
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 340 479	1 079 665
Summa kassa och bank		4 340 479	1 079 665
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 298 919	3 418 861
SUMMA TILLGÅNGAR		97 395 530	95 973 713

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 127 538	78 867 538
Fond för yttre underhåll		498 500	280 000
Summa bundet eget kapital		81 626 038	79 147 538
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 951 109	-20 842 574
Årets resultat		-981 646	-890 035
Summa ansamlad förlust		-22 932 755	-21 732 609
SUMMA EGET KAPITAL		58 693 283	57 414 930
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 500 000	37 662 341
Summa långfristiga skulder		7 500 000	37 662 341
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 162 341	129 376
Leverantörsskulder		186 363	148 372
Skatteskulder		293 388	283 528
Övriga kortfristiga skulder		611	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	559 544	335 166
Summa kortfristiga skulder		31 202 247	896 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 395 530	95 973 713

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-783 927	-634 059
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 458 240	1 456 498
	674 313	822 439
Erhållen ränta	50 893	11 950
Erlagd ränta	-267 374	-268 093
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	457 832	566 297
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 727	-27 490
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	273 007	45 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	664 112	584 760
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-100 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-100 001
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 260 000	0
Amortering av lån	-129 376	-129 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 130 624	-129 376
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 794 736	355 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 253 609	2 898 226
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 048 345	3 253 609

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Akvamarinen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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	0,5 - 6,67 %
Markanläggningar	5 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 658 775	2 523 432
Årsavgifter - bortfall	-3 250	0
Hysesintäkter bostäder	335 568	344 865
Hysesintäkter lokaler	432 112	366 014
Hysesintäkter p-plats	205 700	184 300
Hysesintäkter förråd	41 668	34 301
Fakturerade kostnader	1 000	0
Dröjsmålsränta	475	0
Pantsättningsavgift	10 941	9 419
Överlåtelseavgift	11 817	0
Andrahandsuthyrning	1 752	3 897
Öres- och kronutjämning	0	27
Summa	3 696 558	3 466 254

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	46 826	0
Övriga intäkter	1 997	5 691
Försäkringsersättning	0	84 705
Summa	48 823	90 396

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	64 544	61 472
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 331	4 743
Fastighetsskötsel gård enl avtal	41 250	38 508
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	69 324	24 375
Larm och bevakning	0	3 000
Städning enligt avtal	119 796	101 944
Städning utöver avtal	46 875	3 712
Brandskydd	678	6 928
Myndighetstillsyn	0	1 260
Gårdkostnader	2 962	2 299
Snöröjning/sandning	158 325	86 188
Serviceavtal	21 071	18 413
Mattvätt/Hyrmattor	25 864	22 842
Förbrukningsmaterial	3 786	6 784
Summa	556 805	382 467

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	2 300	0
Hyreslägenheter	13 968	14 234
Hyreslokaler	0	31 233
Tvättstuga	16 249	20 268
Trapphus/port/entr	7 467	11 145
Dörrar och lås/porttele	23 914	11 699
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 375
VVS	106 601	133 273
Värmeanläggning/undercentral	8 718	14 125
Ventilation	17 583	18 159
Elinstallationer	33 936	22 177
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 688	0
Mark/gård/utemiljö	0	25 000
Vattenskada	119 318	115 392
Skador/klotter/skadegörelse	51 268	24 691
Summa	404 010	443 771

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	3 964	0
VVS	20 288	61 500
Ventilation	6 925	0
Elinstallationer	25 000	0
Tak	21 980	0
Summa	78 157	61 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	282 955	312 718
Uppvärmning	736 102	633 454
Vatten	207 840	137 671
Sophämtning/renhållning	110 012	78 518
Grovsopor	14 848	17 164
Summa	1 351 757	1 179 525

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 528	120 685
Kabel-TV	15 899	19 621
Bredband	27 956	29 088
Övriga fastighetskostnader	0	306
Fastighetsskatt	149 004	144 384
Summa	285 387	314 084

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	758	360
Tele- och datakommunikation	1 562	2 935
Juridiska åtgärder	0	10 875
Inkassokostnader	3 878	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	17 063
Styrelseomkostnader	1 966	1 570
Fritids och trivselkostnader	5 562	3 827
Föreningskostnader	17 509	17 531
Förvaltningsarvode enl avtal	104 204	101 279
Överlåtelsekostnad	20 216	0
Pantsättningskostnad	14 186	0
Korttidsinventarier	2 214	18 344
Administration	11 601	18 538
Konsultkostnader	54 684	33 653
Bostadsrätterna Sverige	6 640	6 640
Summa	262 480	232 615

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	27 471	23 649
Summa	132 471	120 249

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	265 737	266 540
Kostnadsränta skatter och avgifter	197	18
Övriga finansiella kostnader	1 273	1 368
Summa	267 207	267 926

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 248 624	103 148 623
Årets inköp	0	100 001
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 248 624	103 248 624
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 748 926	-9 297 944
Årets avskrivning	-1 452 720	-1 450 982
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 201 646	-10 748 926
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 046 978	92 499 698
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 657 768</i>	<i>33 657 768</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 945 000	60 945 000
Taxeringsvärde mark	47 468 000	47 468 000
Summa	108 413 000	108 413 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 313	110 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 313	110 313
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-55 160	-49 644
Årets avskrivning	-5 520	-5 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 680	-55 160
Utgående restvärde enligt plan	49 633	55 153

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	146 814	139 866
Klientmedel	0	1 120 106
Transaktionskonto	639 693	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 839
Summa	1 854 681	2 313 811

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	46 259	0
Förutbet kabel-TV	5 637	0
Upplupna ränteintäkter	18 595	0
Summa	70 491	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-06-01	0,62 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2025-06-01	1,03 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2024-04-30	0,62 %	12 355 308	12 484 684
Handelsbanken	2024-06-01	0,61 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2024-06-30	0,65 %	6 307 033	6 307 033
Summa			37 662 341	37 791 717
Varav kortfristig del			30 162 341	129 376

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 015 461 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	13 690	0
Uppl kostn el	27 359	0
Uppl kostnad Värme	94 797	0
Uppl kostn räntor	18 026	18 193
Uppl kostn vatten	29 056	0
Uppl kostnad arvoden	11 800	2 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 707	880
Förutbet hyror/avgifter	361 109	313 293
Summa	559 544	335 166

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En hyreslägenhet kommer att säljas under 2024 vilket kommer att öka det egna kapitalet. 2024-01-01 genomfördes en höjning av årsavgifterna med 10%.

Underskrifter

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

Stockholm

Hanna Landelius
Ordförande

Helena Berin
Kassör

Lena Bagger
Styrelseledamot

Peter Håkansson
Styrelseledamot

Pia Berggren
Styrelseledamot

Tommy Kormu
Styrelseledamot

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

Ekonomigruppen
Patrik Löfving
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.06.2024 20:58

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.06.2024 15:06

DOCUMENT ID:

H1-QyLKlRC

ENVELOPE ID:

r1fyltrR-H1-QyLKlRC

DOCUMENT NAME:

Brf Akvamarinen 3, 769623-6061 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA LANDELIUS hannalandelius@live.se	Signed Authenticated	07.06.2024 15:18 07.06.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/15) IP: 90.129.212.80
2. LENA BAGGER lenabagger@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 15:42 07.06.2024 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/16) IP: 95.193.130.3
3. HELENA BERIN helena.berin@telia.com	Signed Authenticated	07.06.2024 15:50 07.06.2024 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/23) IP: 2.249.31.228
4. Peter Håkansson peterh51@hotmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 16:11 07.06.2024 16:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/13) IP: 94.191.152.160
5. Pia Eva Maj Christina Berggren pia.berggren52@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 16:54 07.06.2024 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/07/24) IP: 185.183.147.95
6. Tommy Arno Kormu ymmot48@live.se	Signed Authenticated	07.06.2024 20:25 07.06.2024 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/19) IP: 98.98.190.34
7. PATRIK ANDREAS LÖFVING patrik.lofving@ekonomigruppen.se	Signed Authenticated	07.06.2024 20:58 07.06.2024 20:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/25) IP: 85.228.41.120

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Akvamarinen 3

Org.nr 769623-6061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Akvamarinen 3 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

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



r1gGJ8YxrC-HkQkItxHC

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, förfälskning, 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 2023 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.



r1gGJ8YxrC-HkQkItxHC



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 underskrift.

Patrik Löfving
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.06.2024 20:58

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 07.06.2024 15:06

DOCUMENT ID:
HkQkItxHC

ENVELOPE ID:
r1gGJ8YxrC-HkQkItxHC

DOCUMENT NAME:
RB 7369.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK ANDREAS LÖFVING	 Signed	07.06.2024 20:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/01/25)
patrik.lofving@ekonomigruppen.se	Authenticated	07.06.2024 20:57	Low	IP: 85.228.41.120

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