

Årsredovisning

Brf Akvarellen i Södertälje

716421-2131

Styrelsen för Brf Akvarellen i Södertälje får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsförening Akvarellen i Södertälje har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Vid ordinarie årsstämma den 27 juni 2023 valdes nedanstående styrelse:

Edith Erazo	Ordförande
Dani Chamoun	Sekreterare
Okeen Shamuon	Ledamot
Margozata Komorowska	Suppleant
Alexander Ioan Stanciuc	Suppleant
Peter Pålsten	Suppleant

Hela styrelsen sitter på 1 år.

Styrelsen hade under det gångna året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och därutöver avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer har under året varit auktoriserad revisor Erik Hallander, och föreningsvald revisor Mustafa Salihovic.

Valberedningen har bestått av Taisto Kauto.

Styrelsen driver ett offensivt arbete med att uppnå målet med nolltolerans för otillåtna andrahandsuthyrningar och sena avgiftsbetalare. Arbetet har visat ett gott resultat men än kvarstår ytterligare insatser.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Akvarellen i Södertälje den 31 december 1990 av Riksbyggen till en köpeskilling av 38 000 000 kr. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten omfattas av fyra bostadshus varav två trevåningshus och två åttavåningshus samt ett parkeringshus. Fastigheten uppfördes 1973 och renoverades 1993. Fastigheten taxeras som hyreshus med värdeår 1993. Taxeringsvärdet på fastigheten är 161 000 000 varav byggnadsvärdet utgör 128 000 000.

Bostadsdelen innehöll vid tidpunkten för köpet 182 lägenheter, och hade efter lägenhetssammanslagningar på 90-talet 163 lägenheter. Under 2019 ombildades en tidigare bastulokal till lägenhet och 2020 delades en större lägenhet av till två mindre lägenheter. Under 2021 har en tvättstuga gjorts om till en lägenhet. Det innebär att sedan utgången av 2021 har föreningen totalt 166 lägenheter varav en lägenhet är upplåten med hyresrätt. Bostadsdelens sammanlagda area är 12 044 kvm med följande indelning:

2 rum och kokvrå	1
2 rum och kök	74
3 rum och kök	66
4 rum och kök	15
5 rum och kök	7
6 rum och kök	3

Under 2020 utökades parkeringsplatserna med 15 st som ligger längs med parkeringshuset vid Granövägen. Därefter finns i parkeringshuset 47 garage, 54 parkeringsplatser under parkeringsdäck, 56 platser på parkeringsdäcket samt 15 platser ute längs Granövägen.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2083.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Protector Försäkring.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2023-12-31 uppgick till 220 st.

Det har funnits 6 st godkända andrahandsuthyrningar under året.

Det har under året skett 15 överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningen tar ut en avgift för användning av tvättstugan.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	13 192	13 102	13 170	12 942
Rörelseresultat	456	2 438	3 666	3 953
Soliditet %	29	30	29	26
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 057			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 828	5 951	6 067	6 138
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 828	5 951	6 067	6 138
Räntekänslighet %	5,51			
Sparande (kr) per kvadratmeter	230			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	239			

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår till stor del på grund av stora avskrivningar och underhållskostnader samt ökade räntekostnader. Justerat för avskrivningar och underhållskostnader är föreningens ekonomi i balans.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 645 912	883 088	8 137 649	7 923 129	1 098 591
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				1 098 591	-1 098 591
Förändring av underhållsfond			2 522 481	-2 522 481	
Årets resultat					-2 510 249
Belopp vid årets utgång	13 645 912	883 088	10 660 130	6 499 239	-2 510 249

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	6 499 240
Årets resultat	-2 510 249
<i>Summa</i>	<i>3 988 991</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	4 500 000
lanspråktagande av underhållsfond	-4 166 787
Balanseras i ny räkning	3 655 778
<i>Summa</i>	<i>3 988 991</i>

Avsättning till underhållsfond sker enligt antagen underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Avgifter och hyror	2, 3	13 192 041	13 101 600
Övriga rörelseintäkter	4	740 513	224 158
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 932 554	13 325 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5, 6	-4 792 877	-4 813 498
Reparation och underhåll	7, 8	-5 906 886	-3 769 188
Övriga externa kostnader	9	-456 701	-365 022
Personalkostnader	10	-991 586	-622 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 328 176	-1 317 497
Summa rörelsekostnader		-13 476 226	-10 887 868
Rörelseresultat		456 328	2 437 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225 935	24 734
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 192 512	-1 364 033
Summa finansiella poster		-2 966 577	-1 339 299
Resultat efter finansiella poster		-2 510 249	1 098 591
Resultat före skatt		-2 510 249	1 098 591
Årets resultat		-2 510 249	1 098 591

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	87 282 844	88 449 754
Värmeanläggning	12	444 873	519 202
Inventarier, verktyg och installationer	13	257 562	288 874
Hiss Granövägen 40	14	422 750	478 375
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	110 625	110 625
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>88 518 654</i>	<i>89 846 830</i>
Summa anläggningstillgångar		88 518 654	89 846 830
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	5 920
Övriga fordringar		308 002	383 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	683 136	782 712
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>991 138</i>	<i>1 172 166</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 792 618	15 360 670
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>12 792 618</i>	<i>15 360 670</i>
Summa omsättningstillgångar		13 783 756	16 532 836
SUMMA TILLGÅNGAR		102 302 410	106 379 666

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 645 912	13 645 912
Förlagsinsatser		883 088	883 088
Fond för yttre underhåll		10 660 130	8 137 649
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>25 189 130</i>	<i>22 666 649</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 499 240	7 923 129
Årets resultat		-2 510 249	1 098 591
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 988 991</i>	<i>9 021 720</i>
Summa eget kapital		29 178 121	31 688 369
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 18	16 753 524	33 391 751
Summa långfristiga skulder		16 753 524	33 391 751
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	53 434 742	38 277 081
Leverantörsskulder		1 022 717	1 016 817
Skatteskulder		270 662	253 177
Övriga skulder		170 252	128 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 472 392	1 624 226
Summa kortfristiga skulder		56 370 765	41 299 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 302 410	106 379 666

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	456 328	2 437 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 328 176	1 317 497
Erhållen ränta	225 935	24 734
Erlagd ränta	-3 192 512	-1 364 033
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-1 182 073</i>	<i>2 416 088</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	181 028	-33 037
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-86 441	365 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 087 486	2 748 176
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-190 710
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-190 710
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-1 480 566	-1 402 823
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 480 566	-1 402 823
Årets kassaflöde	-2 568 052	1 154 643
Likvida medel vid årets början	15 360 670	14 206 027
Likvida medel vid årets slut	12 792 618	15 360 670

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningen tillämpar K2-reglerna sedan 1 januari 2014, ingen omräkning av ingående balansen har gjorts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Finansiella placeringar

Finansiella placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

Intäktsredovisning

Föreningen tillämpar intäktsredovisning enligt BFNAR 2003:3. Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Medlemsavgifter och hyror redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att intäkten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på antagen underhållsplan, enligt föreningens stadgar.

Föreningens beskattning

Föreningen beskattas på följande sätt:

Kommunal fastighetsavgift tas ut för bostadslägenheter: För 2023 var avgiften kr 1 589 per lägenhet, dock högst 0,4 av taxeringsvärdet.

Statlig fastighetsskatt tas ut för lokaler motsvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Värmeanläggning	5	20
Inventarier, verktyg och installationer	5	20
Hiss Granövägen 40	5	20

Not 2	Avgifter och hyror	2023	2022
	Årsavgift och hyra bostäder	12 734 282	12 730 079
	Hyra parkering/garage	427 453	350 509
	Hyra förråd	30 306	21 012
		13 192 041	13 101 600

Not 3	Årsavgifternas innehåll
-------	-------------------------

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avfallshantering, bostadsrättstillägg samt sedvanligt underhåll och drift.

Not 4	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	Hyra samlingslokal	1 400	4 000
	Extranycklar	3 890	3 250
	Tvättpass	38 240	17 680
	Överlåtelse-, pantsättnings- och påminnelseavgift	40 778	44 450
	Aimo Park	27 482	59 338
	Ersättning/bidrag anställd personal	176 528	54 990
	Övriga intäkter	452 195	40 450
		740 513	224 158

Not 5	Förvaltningskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel, avtal	-179 125	-168 000
	Hiss, avtal	-54 676	-111 651
	Övriga avtal fastighetsskötsel	-68 250	-25 259
	Material fastighetsskötsel	-6 215	-27 516
		-308 266	-332 426

Not 6	Taxebundna kostnader	2023	2022
	El	-294 457	-403 011
	Värme	-2 069 182	-2 166 729
	Vatten och avlopp	-514 897	-407 785
	Sophantering	-550 052	-540 217
	Fastighetsförsäkring	-703 125	-628 016
	Telefon	-32 662	-22 625
	Bredband	-7 511	-6 950
	Fastighetsskatt /-avgift	-263 774	-252 154
	Överlåtelse-, pantsättnings- och påminnelseavgift	-48 951	-53 585
		-4 484 611	-4 481 072

Not 7	Löpande reparation och underhåll	2023	2022
	Bostäder	-13 543	–
	Gemensamma utrymmen	-74 084	-110 710
	Lås	-21 249	-36 287
	Installationer	-349 144	-271 202
	Hiss	-216 623	-472 457
	Fasad, huskropp utvändigt	-108 904	-14 357
	Markytor, utemiljö	-89 650	-24 538
	Trädgårdsskötsel	-17 002	-3 200
	Snöröjning, halkbekämpning	-8 125	-140 816
	Vatten- och fuktskador	-841 776	-704 570
	Övrigt	–	-13 531
		-1 740 100	-1 791 668

Not 8	Planenliga reparationer och underhåll	2023	2022
	Underhåll installationer	-2 362 582	-655 178
	Underhåll OVK	-91 238	–
	Underhåll huskropp utvändigt	-390 141	–
	Underhåll markytor, utemiljö	-1 322 826	-1 322 341
		-4 166 787	-1 977 519

Not 9	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revisionsarvode	-26 313	-25 688
	Ekonomisk förvaltning	-236 876	-213 188
	Konsultarvoden	-46 344	-74 141
	Bankkostnader	-19 638	-7 798
	Övriga förvaltningskostnader	-127 529	-44 208
		-456 700	-365 023

Not 10	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvode	-84 060	-76 350
	Lön	-566 199	-337 737
	Sociala kostnader	-200 055	-125 275
	Uttagsbeskattning	-141 549	-84 434
	Övriga personalkostnader	277	1 133
		-991 586	-622 663

Not 11	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	120 690 959	120 690 959
	Utgående anskaffningsvärden	120 690 959	120 690 959
	Ingående avskrivningar	-32 241 205	-31 074 296
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 166 910	-1 166 909
	Utgående avskrivningar	-33 408 115	-32 241 205
	Redovisat värde	87 282 844	88 449 754

Taxeringsvärde byggnad: 128 000 000

Taxeringsvärde mark: 33 000 000

Not 12	Värmeanläggning	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 486 596	1 486 596
	Utgående anskaffningsvärden	1 486 596	1 486 596
	Ingående avskrivningar	-967 394	-893 064
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-74 329	-74 330
	Utgående avskrivningar	-1 041 723	-967 394
	Redovisat värde	444 873	519 202

Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	498 138	418 053
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	80 085
	Utgående anskaffningsvärden	498 138	498 138
	Ingående avskrivningar	-209 264	-188 631
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-31 312	-20 633
	Utgående avskrivningar	-240 576	-209 264
	Redovisat värde	257 562	288 874

Not 14	Hiss Granövägen 40	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 112 500	1 112 500
	Utgående anskaffningsvärden	1 112 500	1 112 500
	Ingående avskrivningar	-634 125	-578 500
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-55 625	-55 625
	Utgående avskrivningar	-689 750	-634 125
	Redovisat värde	422 750	478 375

Not 15	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	110 625	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nedlagda utgifter	–	110 625
	Utgående anskaffningsvärden	110 625	110 625
	Redovisat värde	110 625	110 625

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Bevakning, avtal	16 676	15 989
	Ekonomisk förvaltning	69 925	59 219
	Hyra kamerasytem	32 982	–
	Fastighetsförsäkring	561 789	707 504
	Ränteintäkter	1 764	–
	683 136	782 712	

Not 17	Övriga skulder kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	SBAB bunden ränta, 4,29%, ffd 2024-11-12	16 323 822	16 670 952
	SBAB rörlig ränta, f.n. 5,42%, ffd 2024-08-19	13 170 000	13 630 000
	SBAB bunden ränta, 4,12%, ffd 2027-11-12	17 067 917	17 358 362
	SBAB rörlig ränta, f.n. 5,42%, ffd 2024-08-19	23 626 527	24 009 518
	Kortfristig del av långfristig skuld	-53 434 742	-38 277 081
	16 753 524	33 391 751	

Amortering under 2024 beräknas uppgår till ca 1 564 700 kr.

Tre av lånen förfaller under 2024 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfalldagen.

Not 18	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	102 593 459	102 593 459
	Summa ställda säkerheter	102 593 459	102 593 459

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna räntekostnader	564 676	395 682
	Förinbetalda avgifter och hyror	448 039	791 187
	El	30 617	69 407
	Värme	271 349	267 950
	Vatten	57 711	–
	Styrelsearvode	100 000	100 000
		1 472 392	1 624 226

UNDERSKRIFTER

Södertälje

Edith Erazo Tapia
Styrelseordförande

Dani Chamoun

Okeen Shamuon

Vår revisionsberättelse har lämnats

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Mustafa Salihovic
Föreningsvald revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 72b8e7d6-e953-4913-9ecc-51a3b9f76890

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Brf Akvarellen i Södertälje 2023 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-07-25 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-08-01**.

Erazo Tapia, Edith Elizabeth

erazo1@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Edith Elizabeth
Erazo Tapia"

Signerat: 2024-07-31

Shamuon, Okeen

okeen@live.se



BankID returnerade
personnamnet "OKEEN
SHAMUON"

Signerat: 2024-07-28

Chamoun, Dani

dani3347@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "DANI CHAMOUN"

Signerat: 2024-07-25

Mustafa Salihovic

salihovicmustafa@ymail.com



BankID returnerade
personnamnet "MUSTAFA
SALIHOVIC"

Signerat: 2024-08-01

Erik Hallander

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2024-08-01

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.