



Välkommen till årsredovisningen för Brf Akvamarinen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 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 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, avgick 2025-02-19

Valberedning

Peter Håkansson
Pia Berggren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Patrik Löfving Revisor Ekonomigruppen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

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
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

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

Amortering på lån har skett med 5 miljoner kr. Flera lån har ränteändrats och löper till högre ränta än tidigare.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Vi har haft två städdagar, i april och oktober, med gemensam grillning efter städningen. Helgen efter varje städdag har en container funnits tillgänglig för grovsopor.

OVK-Center AB har anlitats för Obligatorisk VentilationsKontroll som tyvärr inte blev godkänd. Arbete har pågått under hösten för att åtgärda bristerna och kommer att avslutas under våren 2025.

Taken har fått en översyn och mossor har tvättats bort.

Nordena har fyllt på grus runt husgrunden, beskurit och tagit ned träd vid parkeringsplatserna samt klippt häckarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser och 1 nyupplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 136 118	3 693 408	3 466 254	3 381 350
Resultat efter fin. poster	-772 564	-981 646	-890 035	-6 825 214
Soliditet (%)	64	60	60	60
Yttre fond	1 620 343	498 500	280 000	1 604 462
Taxeringsvärde	108 413 000	108 413 000	108 413 000	95 285 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	754	638	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,3	71,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 809	9 040	9 204	9 396
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 395	7 404	7 429	7 758
Sparande per kvm totalyta, kr	173	109	123	126
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	56	61	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	145	125	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	41	27	51
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	241	213	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	0,70	-	-
Räntekänslighet (%)	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 lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Det negativa kassaflödet beror på en amortering på lån med 5 miljoner kronor under året.

Inför 2024 har årsavgifterna höjts med 10 %.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	71 084 358	-	-	71 084 358
Upplåtelseavgifter	10 043 180	-	1 950 000	11 993 180
Fond, yttre underhåll	498 500	-78 157	1 200 000	1 620 343
Balanserat resultat	-21 951 109	-903 489	-1 200 000	-24 054 598
Årets resultat	-981 646	981 646	-772 564	-772 564
Eget kapital	58 693 283	0	1 177 436	59 870 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 854 598
Årets resultat	-772 564
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 200 000
Totalt	-24 827 162

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	208 899
Balanseras i ny räkning	-24 618 263

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 136 118	3 696 558
Övriga rörelseintäkter	3	149 148	48 823
Summa rörelseintäkter		4 285 266	3 745 381
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 540 723	-2 676 117
Övriga externa kostnader	9	-229 330	-262 480
Personalkostnader	10	-217 532	-132 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 445 369	-1 458 240
Summa rörelsekostnader		-4 432 954	-4 529 308
RÖRELSERESULTAT		-147 688	-783 927
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		140 953	69 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-765 829	-267 207
Summa finansiella poster		-624 876	-197 719
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-772 564	-981 646
ÅRETS RESULTAT		-772 564	-981 646

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	89 607 130	91 046 978
Markanläggningar	13	44 113	49 633
Summa materiella anläggningstillgångar		89 651 242	91 096 611
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 651 242	91 096 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 379	33 269
Övriga fordringar	14	1 372 641	1 854 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	108 769	70 491
Summa kortfristiga fordringar		1 541 789	1 958 441
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 388 305	4 340 479
Summa kassa och bank		2 388 305	4 340 479
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 930 094	6 298 919
SUMMA TILLGÅNGAR		93 581 336	97 395 530

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 077 538	81 127 538
Fond för yttre underhåll		1 620 343	498 500
Summa bundet eget kapital		84 697 881	81 626 038
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 054 598	-21 951 109
Årets resultat		-772 564	-981 646
Summa ansamlad förlust		-24 827 162	-22 932 755
SUMMA EGET KAPITAL		59 870 719	58 693 283
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 596 556	7 500 000
Summa långfristiga skulder		18 596 556	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 936 409	30 162 341
Leverantörsskulder		178 213	186 363
Skatteskulder		300 714	293 388
Övriga kortfristiga skulder		611	611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	698 114	559 544
Summa kortfristiga skulder		15 114 061	31 202 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 581 336	97 395 530

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-147 688	-783 927
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 445 369	1 458 240
	1 297 681	674 313
Erhållen ränta	143 226	50 893
Erlagd ränta	-671 880	-267 374
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	769 027	457 832
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 070	-66 727
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 797	273 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	741 754	664 112
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 950 000	2 260 000
Amortering av lån	-5 129 376	-129 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 179 376	2 130 624
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 437 622	2 794 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 048 345	3 253 609
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 610 723	6 048 345

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 137 692	2 658 775
Årsavgifter - bortfall	0	-3 250
Hysesintäkter bostäder	254 209	335 568
Hysesintäkter lokaler	431 090	432 112
Hysesintäkter p-plats	244 250	205 700
Hysesintäkter förråd	45 620	41 668
Fakturerade kostnader	2 000	1 000
Dröjsmålsränta	0	475
Pantsättningsavgift	9 693	10 941
Överlåtelseavgift	7 618	11 817
Administrativ avgift	1 078	0
Andrahandsuthyrning	2 868	1 752
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	4 136 118	3 696 558

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	46 826
Övriga intäkter	0	1 997
Försäkringsersättning	149 148	0
Summa	149 148	48 823

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	60 000	64 544
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 964	2 331
Fastighetsskötsel gård enl avtal	43 883	41 250
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 975	69 324
Städning enligt avtal	134 659	119 796
Städning utöver avtal	531	46 875
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	63 500	0
Brandskydd	1 481	678
Gårdkostnader	2 636	2 962
Snöröjning/sandning	114 312	158 325
Serviceavtal	21 729	21 071
Mattvätt/Hyrmattor	31 740	25 864
Förbrukningsmaterial	2 959	3 786
Summa	515 369	556 805

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 300
Hyreslägenheter	1 730	13 968
Tvättstuga	17 709	16 249
Trapphus/port/entr	0	7 467
Källarutrymmen	848	0
Dörrar och lås/porttele	18 615	23 914
Övriga gemensamma utrymmen	16 104	0
VVS	0	106 601
Värmeanläggning/undercentral	2 438	8 718
Ventilation	25 043	17 583
Elinstallationer	19 315	33 936
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 688
Mark/gård/utemiljö	56 359	0
Vattenskada	0	119 318
Skador/klotter/skadegörelse	6 043	51 268
Summa	164 204	404 010

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	3 964
VVS	0	20 288
Ventilation	0	6 925
Elinstallationer	0	25 000
Tak	208 899	21 980
Summa	208 899	78 157

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	223 628	282 955
Uppvärmning	730 052	736 102
Vatten	221 872	207 840
Sophämtning/renhållning	120 898	110 012
Grovsopor	12 487	14 848
Summa	1 308 937	1 351 757

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	147 739	92 528
Kabel-TV	22 548	15 899
Bredband	20 967	27 956
Övriga fastighetskostnader	350	0
Fastighetsskatt	151 710	149 004
Summa	343 314	285 387

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	689	758
Tele- och datakommunikation	1 556	1 562
Inkassokostnader	3 341	3 878
Revisionsarvoden extern revisor	19 688	17 500
Styrelseomkostnader	1 672	1 966
Fritids och trivselkostnader	5 164	5 562
Föreningskostnader	1 170	17 509
Förvaltningsarvode enl avtal	108 570	104 204
Överlåtelsekostnad	8 024	20 216
Pantsättningskostnad	14 620	14 186
Korttidsinventarier	0	2 214
Administration	12 600	11 601
Konsultkostnader	52 237	54 684
Bostadsrätterna Sverige	0	6 640
Summa	229 330	262 480

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	105 000
Arbetsgivaravgifter	45 632	27 471
Summa	217 532	132 471

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	761 986	265 737
Dröjsmålsränta	3 600	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	205	197
Övriga finansiella kostnader	38	1 273
Summa	765 829	267 207

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 248 624	103 248 624
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 248 624	103 248 624
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 201 646	-10 748 926
Årets avskrivning	-1 439 849	-1 452 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 641 495	-12 201 646
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 607 130	91 046 978
<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	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 313	110 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 313	110 313
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 680	-55 160
Årets avskrivning	-5 520	-5 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-66 200	-60 680
Utgående restvärde enligt plan	44 113	49 633

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	150 223	146 814
Transaktionskonto	378 016	639 693
Borgo räntekonto	844 401	1 068 174
Summa	1 372 641	1 854 681

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	29 006	0
Förutbet försäkr premier	50 728	46 259
Förutbet kabel-TV	5 724	5 637
Förutbet bredband	6 989	0
Upplupna ränteintäkter	16 322	18 595
Summa	108 769	70 491

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	Löst	0 %	0	4 000 000
Handelsbanken	2025-06-01	1,03 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2027-04-30	3,90 %	12 225 932	12 355 308
Handelsbanken	2026-12-01	2,50 %	6 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2025-12-30	2,90 %	6 307 033	6 307 033
Summa			32 532 965	37 662 341
Varav kortfristig del			13 936 409	30 162 341

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 886 085 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 498	13 690
Uppl kostn el	26 351	27 359
Uppl kostnad Värme	104 305	94 797
Uppl kostn räntor	111 975	18 026
Uppl kostn vatten	36 253	29 056
Uppl kostnad Sophämtning	17 716	0
Uppl kostnad arvoden	26 200	11 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 232	3 707
Förutbet hyror/avgifter	362 584	361 109
Summa	698 114	559 544

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

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

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

Ekonomigruppen
Patrik Löfving
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 14:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 09:04

DOCUMENT ID:

r1-2uAkGeex

ENVELOPE ID:

ryiOC1zlgx-r1-2uAkGeex

DOCUMENT NAME:

Brf Akvamarinen 3, 769623-6061 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA LANDELIUS hannalandelius@live.se	Signed Authenticated	02.05.2025 09:05 02.05.2025 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.217.47
2. Pia Eva Maj Christina Berggren pia.berggren52@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 09:25 02.05.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.146.187
3. HELENA BERIN helena.berin@telia.com	Signed Authenticated	02.05.2025 09:30 02.05.2025 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 13.60.236.161
4. LENA BAGGER lenabagger@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 09:58 02.05.2025 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 188.95.35.24
5. Peter Håkansson peterh51@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 13:13 02.05.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.230
6. PATRIK ANDREAS LÖFVING patrik.lofving@ekonomigruppen.se	Signed Authenticated	02.05.2025 14:36 02.05.2025 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.78.10

* 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



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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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



EKONOMIGRUPPEN AB

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 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.



EKONOMIGRUPPEN AB

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 25 april 2025

Patrik Löfving
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 14:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 09:04

DOCUMENT ID:

B12dCyMxxx

ENVELOPE ID:

HJliORJMexe-B12dCyMxxx

DOCUMENT NAME:

7369 RB 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK ANDREAS LÖFVING	 Signed	02.05.2025 14:36	eID	Swedish BankID
patrik.lofving@ekonomigruppen.se	Authenticated	02.05.2025 14:35	Low	IP: 77.53.78.10

* 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